

Springe / Gestorf - Springe

# Δύο σε Ένα - Εντυπωσιακό σπίτι σχεδιασμένο από αρχιτέκτονα με διαμέρισμα για τη γιαγιά και ονειρεμένο κήπο στο Γκέστορφ!

Αριθμός ακινήτου: 25285020



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 600.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 209 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 8 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 731 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25285020
Επιφάνεια	ca. 209 m <sup>2</sup>
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή
Δωμάτια	8
Κατάσταση του ακινήτου	6
τουαλέτα	3
Έτος κατασκευής	2001
Χώρος στάθμευσης	2 x Στέγασμα για αυτοκίνητο

Τιμή αγοράς	600.000 EUR
σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Σάουνα, Τζάκι, Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αντλία θερμότητας αέρα / νερού	Τελική ζήτηση ενέργειας	49.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	10.06.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	A
Πηγή ενέργειας	Αντλία θερμότητας αέρα / νερού	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2001

Αριθμός ακινήτου: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

## Το ακίνητο



**Αριθμός ακινήτου: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe**

## Μια πρώτη εντύπωση

Με αυτήν την προσφορά ακινήτου, η Von Poll Immobilien Hannover Region Süd παρουσιάζει ένα μοναδικό συγκρότημα ακινήτων που χτίστηκε το 2001. Το ακίνητο αποτελείται από μια κύρια κατοικία με περίπου 149 τ.μ. χώρου διαβίωσης, καθώς και μια ολοκληρωμένη σοφίτα και ένα ξεχωριστό διαμέρισμα περίπου 60 τ.μ. Και τα δύο σπίτια έχουν ξεχωριστές εισόδους και συνδέονται μέσω ενός κοινόχρηστου βοηθητικού χώρου. Αυτό επιτρέπει ποικίλες έννοιες χρήσης. Από τη διαβίωση και την ενοικίαση πολλαπλών γενεών, μέχρι τη διαβίωση και την εργασία κάτω από την ίδια στέγη, όλα είναι εφικτά εδώ! Το ακίνητο εντυπωσιάζει με την ευρύχωρη, ανοιχτή διαρρύθμισή του και τη μοντέρνα, διαφανή αρχιτεκτονική του. Η χρήση φυσικών υλικών, σε συνδυασμό με τα πολλά παράθυρα και πόρτες από το δάπεδο μέχρι την οροφή, συμβάλλει σε μια ζεστή ατμόσφαιρα διαβίωσης με μια αίσθηση διακοπών. Ο χώρος διαβίωσης χαρακτηρίζεται από την οροφή σε στιλ γκαλερί και τον προκύπτοντα ανοιχτό χώρο, δημιουργώντας μια αίσθηση φωτός και μια αίσθηση ευρυχωρίας που εκτείνεται μέχρι την οροφή! Η γυάλινη επιφάνεια της οροφής σε αυτόν τον ανοιχτό χώρο, η οποία μεταβαίνει άψογα στο φαρδύ μπροστινό παράθυρο, θα σας μαγέψει - δημιουργεί την αίσθηση ότι ζείτε σε ένα γυάλινο σπίτι πλημμυρισμένο από φως και ηλιοφάνεια. Ο παρακείμενος καλοκαιρινός κήπος αποτελεί μια ευπρόσδεκτη επέκταση του εξωτερικού καθιστικού. Η διαφάνεια του καθιστικού τονίζεται περαιτέρω από επιπλέον μπαλκονόπορτες που προσφέρουν πρόσβαση και θέα στον όμορφα διαμορφωμένο κήπο. Η ανοιχτή κουζίνα με το μπαρ πρωινού και την ενσωματωμένη τραπεζαρία συνδυάζεται τέλεια με αυτήν την ευρύχωρη ατμόσφαιρα καθιστικού. Το σπίτι όχι μόνο διαθέτει μια φωτεινή και ευάερη ατμόσφαιρα, αλλά και μια διαρρύθμιση που προσφέρει πολλές ανέσεις. Για παράδειγμα, μια ξεχωριστή πτέρυγα στο ισόγειο περιλαμβάνει ένα δωμάτιο και ένα ντους. Αυτό είναι ιδανικό για επισκέπτες, ως καταφύγιο για έναν έφηβο ή ως βάση για ανεξάρτητη διαβίωση στα επόμενα χρόνια. Η άμεση πρόσβαση από

την κουζίνα στο βοηθητικό δωμάτιο εξασφαλίζει μικρές αποστάσεις και παρέχει επίσης πρόσβαση στο ξεχωριστό διαμέρισμα, συνδυάζοντας άψογα τα δύο σπίτια. Από το βοηθητικό δωμάτιο, έχετε άμεση πρόσβαση στη σκεπαστή βεράντα με δυτικό προσανατολισμό, η οποία είναι επίσης προσβάσιμη από την κουζίνα του ξεχωριστού διαμερίσματος και από το δωμάτιο επισκεπτών. Αυτό υπογραμμίζει την ψυχαγωγική ελκυστικότητα του σπιτιού, η οποία συνεχίζεται στον τελευταίο όροφο. Εδώ, σας περιμένει μια ταράτσα, προσβάσιμη τόσο από το μπάνιο (εξοπλισμένο με μπανιέρα, ντους και σάουνα) όσο και από την κύρια κρεβατοκάμαρα. Αυτό υπόσχεται ώρες χαλάρωσης κατά τη δύση του ηλίου πριν τον ύπνο ή προσφέρει μια αναζωογονητική απόδραση μετά από μια συνεδρία σάουνας! Επιπλέον, μπορεί να εγκατασταθεί γυμναστήριο, προσβάσιμο μέσω της ταράτσας. Η ατμόσφαιρα διακοπών επεκτείνεται και στον εξωτερικό χώρο. Το αποκορύφωμα του όμορφα διαμορφωμένου κήπου είναι η ειδυλλιακή λιμνούλα με τον γραφικό χώρο καθιστικού, ιδανικό για ονειροπόληση. Τα τεχνικά χαρακτηριστικά του σπιτιού δεν αφήνουν τίποτα ανεκπλήρωτο (δείτε χαρακτηριστικά/περιγραφή). Συνολικά, μπορείτε να περιμένετε ένα καλοσχεδιασμένο συγκρότημα κατοικιών που συνδυάζει ποικίλες επιλογές διαβίωσης και χρήσης κάτω από μία στέγη, περιποιούμενοι σας με άνεση και άφθονες ευκαιρίες για χαλάρωση και αναψυχή. Η αρχιτεκτονική κομψότητα, σε συνδυασμό με υψηλής ποιότητας φωτιστικά και ένα ελκυστικό εσωτερικό, θα σας εντυπωσιάσει. Το φωτεινό, ανοιχτό περιβάλλον διαβίωσης, που συμπληρώνεται από υπαίθριες ευκαιρίες αναψυχής, είναι ιδιαίτερα ελκυστικό για όσους εκτιμούν την ελευθερία, εκτιμούν την ευρύχωρη διαβίωση και απολαμβάνουν να περνούν χρόνο σε εξωτερικούς χώρους.

**Αριθμός ακινήτου: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

Architektenhaus mit Einliegerwohnung, Baujahr 2001

Erdgeschoss

- offen gestalteter Wohnbereich
- Küche mit Kochtheke und integriertem Essplatz und Zugang zum HWR
- HWR mit Ausgang Westterrasse (kann als Haustür genutzt werden) und Zugang zur Einliegerwohnung (verriegelbar)
- Kinder- /Gästezimmer
- Duschbad

Dachgeschoss

- Kinder- /Schlafzimmer mit Zugang zur Dachterrasse
- Galerierzimmer mit Zugang zum Ankleide-/ Hobbyraum
- Badezimmer mit Eckwanne, Dusche und Sauna - Zugang zur Dachterrasse
- Abstellraum mit Pelletbunker

Spitzboden (nicht als Wohnfläche ausgewiesen)

- offener Wohnbereich
- Büro / Gästezimmer

Einliegerwohnung mit separater Haustür und Zugang zum Haupthaus

Wichtig: das Erdgeschoss der Einliegerwohnung wurde senioren- und behindertengerecht mit breiten Türen und bodengleicher Dusche ausgestattet.

- Wohnzimmer mit Zugang zur vorgelagerten Terrasse
- Küche mit Zugang zur Westterrasse
- Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- Schlafzimmer im DG
- WC im DG
- Raum als Fitnessraum eingerichtet, von der Dachterrasse aus begehbar

Außenbereich:

Sommergarten mit elektrischer Beschattung (per Fernbedienung), vom Haupthaus

aus zu betreten

Überdachte, geschützte Westterrasse mit Zugang zum Gäste-Zimmer, HWR, Küche der Einliegerwohnung

Terrasse, vom Wohnzimmer der Einliegerwohnung aus zu betreten, mit elektrischer Markise

Gartenteich mit idyllischer Sitzecke

Abstellraum, von der Westterrasse aus zu betreten

Doppelcarport inkl. Geräteschuppen mit Gründach

Ausstattung

- Holzbalkendecke
- freischwebende Holztreppe und Spindeltreppe
- Fußböden: Fliesen, teilweise mit italienischem Dekor, Echtholz-Parkett
- Fenster: doppelt verglaste Kunststofffenster, überwiegend als bodentiefe Fenster bzw. Terrassentüren ausgeführt und mit erhöhtem Einbruchschutz (VSG-Verglasung).
- verglaster Dachausschnitt mit Beschattung außen (elektrisch und per Windfinder)
- Heizung: Fußbodenheizung, Wärmepumpe
- Pelletofen (10 KW), Pelletbunker umfasst 3 Tonnen (automatisch befüllbar)
- Photovoltaikanlage von 2011
- Warmwasserspeicher von 2021
- Automatische Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmetauscher

**Αριθμός ακινήτου: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe**

## Όλα για την τοποθεσία

Ihr neues Zuhause befindet sich im Springer Ortsteil Gestorf. Am Ortsrand gelegen, genießen Sie den Blick über die angrenzenden Wiesen und Felder des Calenberger Landes. Gestorf liegt südwestlich der Landeshauptstadt Hannover und nordwestlich von Hildesheim. Ein Ort, der durch dörfliche Strukturen geprägt ist, in dem Sie mit Ihrer Familie ruhig und behütet wohnen können.

Eine hervorragende Infrastruktur und ein S-Bahnhof steht Ihnen im ca. 4 km entfernt gelegenen Bennigsen zur Verfügung. Mit der S-Bahn, mit der Sie innerhalb von 15 Minuten nach Hameln oder innerhalb von 30 Minuten Fahrtzeit in das Zentrum Hannovers gelangen, die angrenzenden Bundesstraße B3 und B217 sowie über weitere kurze Verkehrswege in alle Himmelsrichtungen haben Sie beste Anbindungen und kurze Wege nach Hannover, Hildesheim und Hameln.

Die Lage des Architektenhauses verspricht Ruhe und Erholung pur, da Sie in unmittelbarer Feldrandlage mit Fernblick über das Calenberger Land wohnen. Auch für Familien mit Kleinkindern ist die Lage nahezu perfekt, da sich ein Kindergarten in unmittelbarer Nähe befindet und auch die Grundschule fußläufig erreichbar ist.

In Ihrer Freizeit können Sie sich hervorragend in einem der vielen Vereine in und um Gestorf einbringen oder die Nähe zum Deister für Wanderungen an sonnigen Tagen auskosten.

In Gestorf leben Sie aufgrund der Nähe zur Landeshauptstadt Hannover, Hildesheim und Hameln sehr zentral, wohnen aber dennoch auch ländlich und idyllisch in einer kleinen Gemeinde, die Ihren Kindern ein wohl behütetes Aufwachsen ermöglicht und die seinen Einwohnern einiges zu bieten hat. Ein kleiner Dorfladen gewährleistet die Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs. Ein Hausarzt steht Ihnen im Krankheitsfall zur Seite und zwei Gaststätten sorgen für

das leibliche Wohl und für den Spaß auf der Kegelbahn.

Finden Sie hier Ihren Zufluchtsort, als Kontrast zu dem hektischen Arbeitsalltag in der Großstadt.

**Αριθμός ακινήτου: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe**

## Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 49.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

#### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Αριθμός ακινήτου: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Susanne Krausz-Grimsehl

---

Huflattichweg 17, 30880 Laatzen

Tel.: +49 511 - 64 20 165 0

E-Mail: hannover.sued@von-poll.com

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)