

Springe / Gestorf – Springe

Ketto az egyben - Lenyugözo, építész által tervezett ház nagymamalakással és álomszerű kerttel Gestorfban!

VP azonosító: 25285020



VÉTELÁR: 600.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 209 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 731 m²

VP azonosító: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

Áttekintés

VP azonosító	25285020	Vételár	600.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 209 m ²	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	8	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálószobák	6	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Erkély
Fürdoszobák	3		
Építés éve	2001		
Parkolási lehetőségek	2 x Beálló		

VP azonosító: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Hoszivattyú	Teljes energiaigény	49.40 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	10.06.2035	Energiahatékonysági besorolás /	A
Energiaforrás	Hoszivattyú	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2001

VP azonosító: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

Az ingatlan



VP azonosító: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

Az ingatlan



VP azonosító: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

Az ingatlan



VP azonosító: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

Az ingatlan



VP azonosító: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

Az ingatlan



VP azonosító: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

Az ingatlan



VP azonosító: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

Az ingatlan



VP azonosító: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

Az ingatlan



VP azonosító: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

Az ingatlan



VP azonosító: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

Az ingatlan



VP azonosító: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

Az ingatlan



VP azonosító: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

Az ingatlan



VP azonosító: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

Az ingatlan



VP azonosító: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

Az ingatlan



VP azonosító: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

Az ingatlan



VP azonosító: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

Az ingatlan



VP azonosító: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

Az ingatlan



VP azonosító: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

Az elso benyomás

Ezzel az ingatlanajánlattal a Von Poll Immobilien Hannover Region Süd egy egyedülálló, 2001-ben épült ingatlankomplexumot mutat be. Az ingatlan egy kb. 149 m² lakótérrrel rendelkezo foépületbol, egy kész tetötérbol és egy kb. 60 m²-es különálló lakásból áll. Mindkét ház külön bejárattal rendelkezik, és egy közös háztartási helyiség köti össze őket. Ez lehetové teszi a különbözo felhasználási koncepciókat. A többgenerációs együttéléstol, a lakástól és bérlestol kezdve az egy fedél alatti életig és munkavégzésig minden elképzelhet! Az ingatlan tágas, nyitott alaprajzával és modern, átlátható építészetvel lenyugözo. A természetes anyagok használata, a számos padlótól a mennyezetig éro ablakkal és ajtóval kombinálva hozzájárul a nyaraló hangulatát idézo hangulatos lakókörnyezethez. A lakóteret a galéria stílusú mennyezet és az ebbol fakadó nyitott tér jellemzi, amely fény- és tágasságérzettel kelt egészen a tetoig! Az üvegezett tetofelület ebben a nyitott térben, amely zökkenomentesen átmegy a széles ablakfrontba, magával ragadja Önt – azt az érzést kelti, mintha egy üvegházban lakna, amelyet fény és napsütés áraszt el. A szomszédos nyári kert kellemes kiterjesztése a kültéri nappalinak. A nappali átláthatóságát tovább hangsúlyozzák a további teraszajtók, amelyek a gyönyörűen parkositott kertbe vezetnek be és kilátást nyújtanak. A nyitott konyha reggelizopulttal és beépített étkezovel tökéletesen illeszkedik ebbe a tágas élettérbe. A ház nemcsak világos és szellos hangulattal büszkélkedhet, hanem számos kényelmi funkciót is kínáló elrendezéssel is. Például a földszinten egy különálló szárny egy szobát és egy zuhanyzót foglal magában. Ez ideális vendégek számára, egy tinédzser elvonulóhelyének, vagy az idosebb évek önálló életének alapjául. A konyhából a háztartási helyiségebe való közvetlen hozzáférés rövid távolságokat biztosít, és hozzáférést biztosít a különálló lakáshoz is, zökkenomentesen egyesítve a két házat. A háztartási helyiségbol közvetlenül ki lehet jutni a fedett, nyugati fekvésű teraszra, amely a különálló lakás konyhájából és a vendégszobából is megközelíthető. Ez kiemeli a ház szabadidos vonzerejét, amely a legfelső emeleten is folytatódik. Itt egy tetoterasz várja a vendégeket, amely mind a fürdoszobából (káddal, zuhanyzóval és saunaival felszerelt), mind a hálószobából megközelíthető. Ez pihentető órákat ígér naplementekor lefekvés előtt, vagy felfrissülést nyújt egy saunaázás után! Ezenkívül egy fitnesszterem is kialakítható, amely a tetoteraszról keresztül közelíthető meg. A nyaraló hangulata a kültéri területre is kiterjed. A gyönyörűen parkositott kert fénypontra az idilli kerti tó festői ülosarakkal, amely tökéletes az álmodozáshoz. A ház muszaki jellemzői sem hagynak kívánnivalót maga után (lásd a jellemzőket/leírást). Összességében egy jól megtervezett lakóparkra számíthat, amely egy fedél alatt ötvözi a változatos lakhatási és használati lehetőségeket, kényeztetve Önt kényelemmel és a pihenésre és a szabadido eltöltésére szolgáló számos lehetőséggel. Az építészeti kifinomultság, a kiváló minoségu

berendezésekkel és a vonzó belső térrrel párosítva lenyugözi Önt. A világos, nyitott területű lakókörnyezet, amelyet a szabadtéri kikapcsolódási lehetőségek egészítik ki, különösen vonzó azok számára, akik értékelik a szabadságot, értékelik a tágas életteret, és szeretnek időt tölteni a szabadban.

VP azonosító: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

Részletes felszereltség

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 Sitzcke

Abstellraum, von der Westterrasse aus zu betreten

Doppelcarport inkl. Geräteschuppen mit Gründach

Ausstattung

- Holzbalkendecke
- freischwebende Holztreppen 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

VP azonosító: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

Minden a helyszínről

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.

VP azonosító: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 49.40 kWh/(m²*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

VP azonosító: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Susanne Krausz-Grimsehl

Huflattichweg 17, 30880 Laatzen

Tel.: +49 511 - 64 20 165 0

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítésével készült.

www.von-poll.com