

Springe / Gestorf – Springe

## Due in uno: imponente casa progettata da un architetto con appartamento indipendente e giardino da sogno a Gestorf!

*Codice oggetto: 25285020*



**PREZZO D'ACQUISTO: 600.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 209 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 731 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25285020
Superficie netta	ca. 209 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	2001
Garage/Posto auto	2 x Carport

Prezzo d'acquisto	600.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Balcone

Codice oggetto: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	49.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	10.06.2035	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2001

Codice oggetto: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## La proprietà



Codice oggetto: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## La proprietà



Codice oggetto: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## La proprietà



Codice oggetto: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## La proprietà



Codice oggetto: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## La proprietà



Codice oggetto: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## La proprietà



Codice oggetto: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## La proprietà



Codice oggetto: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## La proprietà



Codice oggetto: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## La proprietà



Codice oggetto: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## La proprietà



Codice oggetto: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## La proprietà



Codice oggetto: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## La proprietà



Codice oggetto: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## La proprietà



Codice oggetto: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## La proprietà



Codice oggetto: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## La proprietà



Codice oggetto: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## La proprietà



Codice oggetto: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## La proprietà



Codice oggetto: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## Una prima impressione

Con questa offerta immobiliare, Von Poll Immobilien Hannover Region Süd presenta un complesso immobiliare unico nel suo genere, costruito nel 2001. La proprietà comprende una casa principale di circa 149 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, più una mansarda rifinita, e un appartamento separato di circa 60 m<sup>2</sup>. Entrambe le case hanno ingressi separati e sono collegate tramite un locale tecnico in comune. Questo consente diverse soluzioni d'uso. Dalla convivenza multigenerazionale, all'abitazione e all'affitto, fino alla vita e al lavoro sotto lo stesso tetto, qui tutto è possibile! L'immobile colpisce per la sua disposizione spaziosa e open space e per l'architettura moderna e trasparente. L'utilizzo di materiali naturali, combinato con le numerose finestre e porte a tutta altezza, contribuisce a creare un'atmosfera accogliente e un'atmosfera vacanziera. La zona giorno è caratterizzata dal soffitto a galleria e dal conseguente open space, che crea una sensazione di luminosità e spaziosità che si estende fino al tetto! La superficie vetrata del tetto di questo open space, che si fonde armoniosamente con l'ampia facciata vetrata, vi conquisterà: crea la sensazione di vivere in una casa di vetro inondata di luce e sole. Il giardino estivo adiacente offre un'accogliente estensione del soggiorno all'aperto. La trasparenza della zona giorno è ulteriormente enfatizzata da ulteriori porte finestre che offrono accesso e vista sul giardino splendidamente curato. La cucina a pianta aperta con il suo bancone per la colazione e la zona pranzo integrata si integra perfettamente in questa spaziosa atmosfera abitativa. La casa vanta non solo un ambiente luminoso e arioso, ma anche una disposizione che offre numerosi comfort. Ad esempio, un'ala separata al piano terra comprende una camera e un bagno con doccia. Questa è l'ideale per gli ospiti, come rifugio per un adolescente o come base per una vita indipendente in età adulta.

L'accesso diretto dalla cucina al ripostiglio garantisce brevi distanze e fornisce anche l'accesso all'appartamento separato, unendo perfettamente le due case. Dal ripostiglio si ha accesso diretto alla terrazza coperta esposta a ovest, raggiungibile anche dalla cucina dell'appartamento separato e dalla camera degli ospiti. Ciò sottolinea il fascino ricreativo della casa, che continua all'ultimo piano. Qui vi attende una terrazza sul tetto, accessibile sia dal bagno (dotato di vasca, doccia e sauna) che dalla camera da letto principale. Questa promette ore di relax al tramonto prima di andare a dormire o offre una fuga rinfrescante dopo una sessione di sauna! Inoltre, è possibile installare una palestra, accessibile dalla terrazza sul tetto. L'atmosfera vacanziera si estende anche all'area esterna. Il fiore all'occhiello del giardino splendidamente curato è l'idilliaco laghetto con la sua pittoresca area salotto, perfetta per sognare ad occhi aperti. Anche le dotazioni tecniche della casa soddisfano ogni desiderio (vedi caratteristiche/descrizione). Nel complesso, potete aspettarvi un complesso residenziale ben progettato che combina diverse opzioni abitative e di utilizzo sotto lo stesso tetto, coccolandovi con comfort e

ampie opportunità di relax e svago. La raffinatezza architettonica, abbinata a finiture di alta qualità e interni accattivanti, vi conquisterà. L'ambiente luminoso e open space, completato dalle opportunità ricreative all'aperto, è particolarmente apprezzato da coloro che apprezzano la libertà, gli spazi ampi e amano trascorrere il tempo all'aria aperta.

Codice oggetto: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## Dettagli dei servizi

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
- Galerier Zimmer 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

Codice oggetto: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Codice oggetto: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Susanne Krausz-Grimsehl

---

Huflattichweg 17, 30880 Laatzen

Tel.: +49 511 - 64 20 165 0

E-Mail: [hannover.sued@von-poll.com](mailto:hannover.sued@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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