

Springe

# Attraktives Reihenhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Vollkeller in Springe!

*Codice oggetto: 26285011*



**PREZZO D'ACQUISTO: 325.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 104 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 314 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26285011 - 31832 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: 26285011 - 31832 Springe**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26285011
Superficie netta	ca. 104 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1961
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	325.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2026
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 44 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

**Codice oggetto: 26285011 - 31832 Springe**

## **Dati energetici**

<b>Tipologia di riscaldamento</b>	<b>centralizzato</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
<b>Riscaldamento</b>	<b>Gas</b>	<b>Consumo energetico</b>	<b>192.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
<b>Certificazione energetica valido fino a</b>	<b>10.02.2036</b>	<b>Classe di efficienza energetica</b>	<b>F</b>
<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Gas</b>	<b>Anno di costruzione secondo il certificato energetico</b>	<b>1961</b>

Codice oggetto: 26285011 - 31832 Springe

## La proprietà



Codice oggetto: 26285011 - 31832 Springe

## La proprietà



Codice oggetto: 26285011 - 31832 Springe

## La proprietà



Codice oggetto: 26285011 - 31832 Springe

## La proprietà



Codice oggetto: 26285011 - 31832 Springe

## La proprietà



Codice oggetto: 26285011 - 31832 Springe

## La proprietà



Codice oggetto: 26285011 - 31832 Springe

## La proprietà



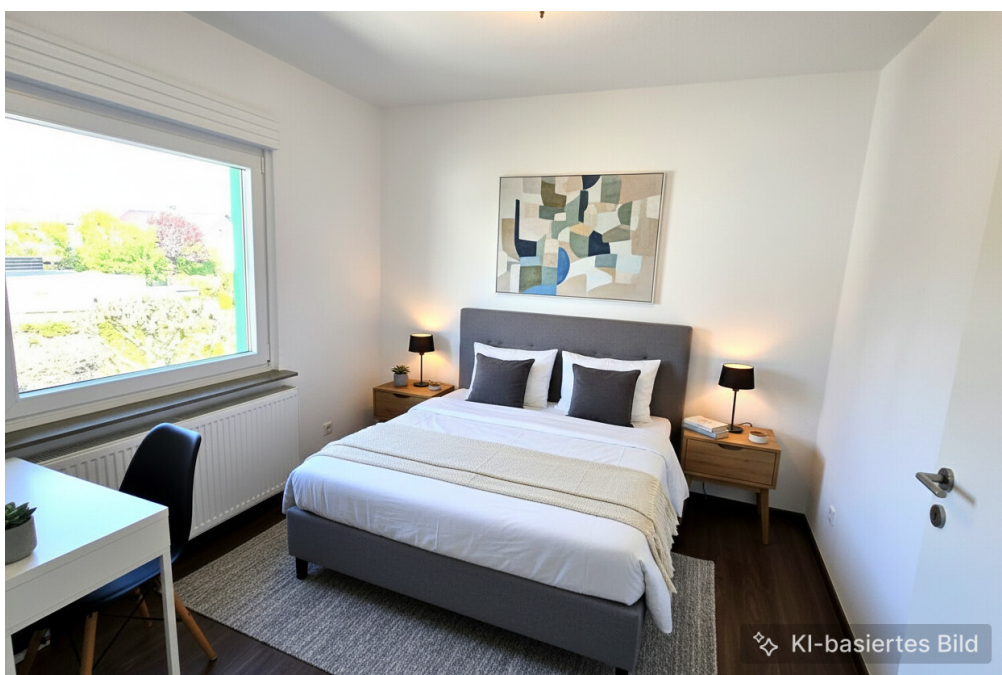
Codice oggetto: 26285011 - 31832 Springe

## La proprietà



Codice oggetto: 26285011 - 31832 Springe

## La proprietà



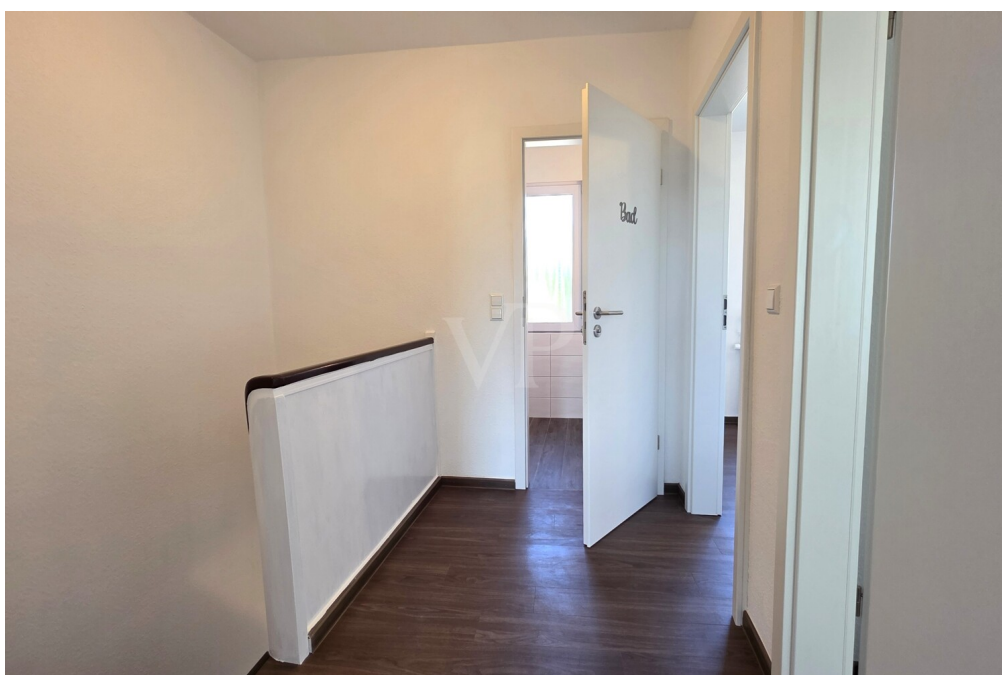
Codice oggetto: 26285011 - 31832 Springe

## La proprietà



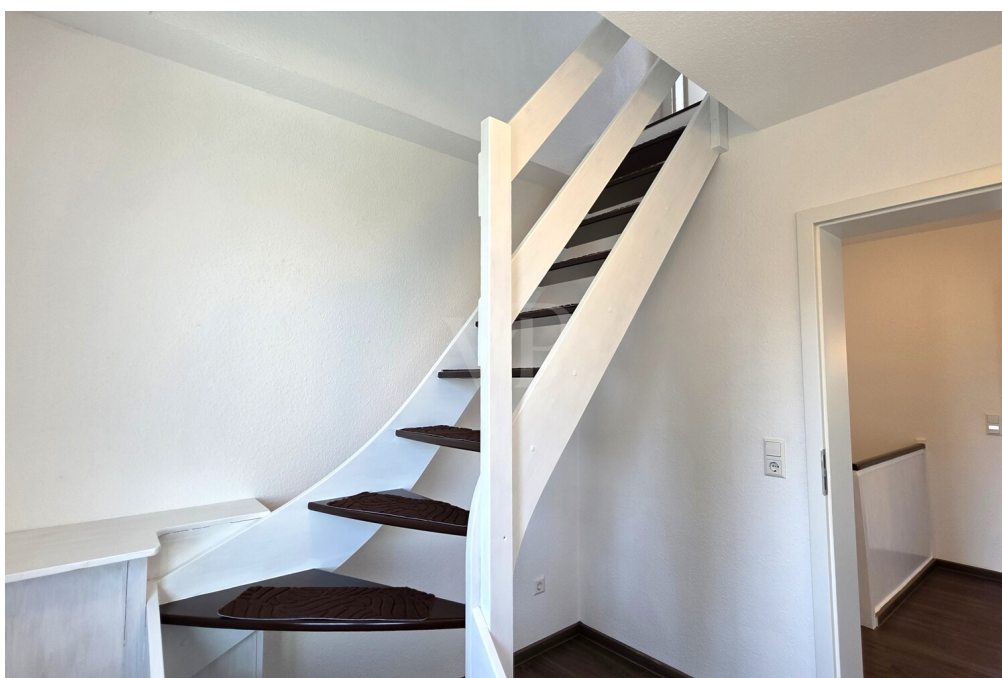
Codice oggetto: 26285011 - 31832 Springe

## La proprietà



Codice oggetto: 26285011 - 31832 Springe

## La proprietà



Codice oggetto: 26285011 - 31832 Springe

## La proprietà



Codice oggetto: 26285011 - 31832 Springe

## La proprietà



Codice oggetto: 26285011 - 31832 Springe

## La proprietà



Codice oggetto: 26285011 - 31832 Springe

## La proprietà



**Codice oggetto: 26285011 - 31832 Springe**

## Una prima impressione

Mit dieser Immobilie bietet Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd ein attraktives Reihenhaus mit einer Wohnfläche von ca. 104 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 314 m<sup>2</sup> an.

Das im Jahr 1961 erbaute Haus wurde in den vergangenen zehn Jahren umfassend renoviert und modernisiert und empfängt Sie in einem sehr gepflegten Zustand.

Bereits beim Betreten der Immobilie empfängt Sie eine freundliche und lichtdurchflutete Atmosphäre, die durch die gelungene Raumaufteilung, die Großzügigkeit der einzelnen Räume und die hervorragenden Lichtverhältnisse unterstrichen wird. Zahlreiche Fenster- und Terrassentürelemente sorgen für ein helles, freundliches Ambiente und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Mit insgesamt fünf Zimmern bietet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, anspruchsvolle Paare oder alle, die großzügiges Wohnen zu schätzen wissen.

Ihnen stehen drei gut geschnittene Schlafzimmer, eine Küche, ein modern ausgestattetes Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC zur Verfügung. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Vollkeller, der reichlich Stauraum sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Das Herz des Hauses bildet der offen gestaltete Essbereich mit angrenzender Küche, der als zentraler Treffpunkt für Familie und Freunde dient. Der separate Wohnbereich schafft dabei einen gemütlichen Rückzugsort mit angenehmer Privatsphäre. Die Terrasse, welcher Sie von der Küche aus betreten, lädt insbesondere in den warmen Monaten zum Verweilen und Entspannen ein. Die angrenzende Rasenfläche bietet ideale Voraussetzungen für Familien mit Kindern und lässt sich hervorragend als Spiel- und Freizeitbereich gestalten. Im Obergeschoss stehen Ihnen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das stilvolle Badezimmer mit bodengleicher Dusche ergänzt diese Wohnebene auf moderne Weise und bietet hohen Komfort im Alltag.

Eine besonderes Highlight stellt das ausgebauten Dachgeschoss dar. Dieser Bereich eignet sich ideal als Elternschlafzimmer, Jugendzimmer oder als privater Rückzugsort für Gäste und eröffnet zusätzliche Wohn- und Gestaltungsmöglichkeiten.

Für zusätzlichen Komfort sorgt die Garage, die sich bequem unmittelbar am Gartenausgang befindet und Ihrem Fahrzeug einen geschützten Stellplatz bietet.

Insgesamt erwartet Sie eine Immobilie, die viel Platz für Ihre Lieben bietet. Das Haus besticht mit einem sehr gepflegten Charakter, seinem großzügigen, lichtverwöhnten Raumangebot sowie seinem wohldurchdachten Grundriss.

Die Größe der Räumlichkeiten und die charaktervolle Ausstattung, gepaart mit der Nähe zum Deister und der guten Verkehrsanbindung machen das Haus zu einem Ort, an dem man

**sich sofort zuhause fühlt!**

**Codice oggetto: 26285011 - 31832 Springe**

## **Dettagli dei servizi**

**Reihenmittelhaus mit Vollkeller und Garage**

**Erdgeschoss**

- Küche (2026)
- Wohnzimmer
- Esszimmer
- Gäste-WC

**Obergeschoss**

- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Badezimmer mit bodengleicher Dusche

**Dachgeschoss**

- Studio

**Keller**

- Vorkeller
- Wasch-/ Heizungskeller
- 3 Kellerräume

**Außenbereich**

- Balkon
- Terrasse
- Garage mit elektrischem Tor

**Ausstattung:**

- Heizung: Gas-Zentralheizung (2026)
- 4 neue Heizkörper (2026)
- Badezimmer und Gäste-WC in den letzten 10 Jahren renoviert
- Fenster: zweifach / dreifach verglaste Kunststofffenster (ca. 2020)
- Fußböden: Fliesen, Vinylparkett (in den letzten 10 Jahren renoviert)
- elektrische / manuelle Außenrollläden
- Sichtschutz-Stoffjalousien
- Wasserenthärtungs-/filteranlage
- Balkonkraftwerk (ohne Speicher)

**Codice oggetto: 26285011 - 31832 Springe**

## **Tutto sulla posizione**

Ihr neues Zuhause befindet sich in Springe in ruhiger und gepflegter Nachbarschaft. Die Kernstadt Springe liegt mit ihren ca.13.000 Einwohnern an der Deisterpforte, einem flachen Talpass zwischen den südlichen Ausläufern des Deisters und dem Kleinen Deister. Das "hannoversche Hausgebirge" ist mit der angrenzenden Feldmark ein perfektes Revier für Wanderer und Radfahrer.

Weit über die Landesgrenzen hinaus bekannt ist der Saupark Springe.

Ein Waldgebiet, das mit einer 16 km langen Mauer umgeben ist. Mittendrin thront das Jagdschloss mit seinen imposanten Sälen.

Faszinierende Eindrücke in die Tierwelt können Sie im Wisentgehege, das sich ebenfalls im Saupark befindet, erleben.

Neben diesen vielfältigen Freizeitmöglichkeiten bietet der ortsansässige Sportverein weitere Angebote der sportlichen Betätigung an.

Wasserratten kommen im Hallenbad auf ihre Kosten. In drei verschiedene Becken mit mindestens 28°C Wasser-Temperaturen erfreut sich sowohl Kleinkind, Nichtschwimmer oder Sportler.

Als staatlich anerkannter Erholungsort bietet Springe seinen Bewohnern und Besuchern viele Möglichkeiten, die das Leben lebenswert machen.

Rund um den historischen Marktplatz laden zahlreiche Boutiquen und Fachgeschäfte zum Einkaufsbummel und hübsche Restaurants und belebte Straßencafés zum Verweilen ein. Das Highlight bildet der Wochenmarkt mit seinen bunten Marktständen und seinem frischen Angebot.

Für den Wocheneinkauf steht Ihnen ein Einkaufszentrum am Rande der Stadt mit umfangreichen Parkplätzen zur Verfügung.

Die Betreuung und Bildung Ihrer Kinder ist durch verschiedene Institutionen - vom Kindergarten über die Grundschule bis hin zu sämtlichen Schulformen inkl. berufsbildender Schulen - gewährleistet.

Fachärzte, eine Notfallambulanz, Apotheken und Banken runden das Profil ab.

Für Pendler ist die Verkehrsverbindungen mit der S-Bahn (S-Bahnlinie 5 und 51 mit der Verbindung Flughafen Hannover - Hannover - Hameln - Paderborn) bzw. mit dem PKW oder Bus über die B 217 nach Hannover (ca. 30 Minuten) und Hameln (ca. 20 Minuten) eine perfekte Grundlage, um schnell und bequem sein Ziel zu erreichen.

Kommen Sie nach einem anstrengenden Arbeitstag zurück in Ihre Oase am Fuße des

**Deisters vor den Toren der Landeshauptstadt Hannover!**

**Codice oggetto: 26285011 - 31832 Springe**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26285011 - 31832 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)**