

Springe / Eldagsen – Springe

## Casa indipendente rivestita in mattoni con struttura in legno (Gussek) in posizione campestre

**Codice oggetto: 25285014-1**



**PREZZO D'ACQUISTO: 460.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 151 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 750 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25285014-1 - 31832 Springe / Eldagsen – 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: 25285014-1 - 31832 Springe / Eldagsen – Springe

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | 25285014-1             |
| Superficie netta    | ca. 151 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde            |
| Vani                | 6                      |
| Camere da letto     | 4                      |
| Bagni               | 2                      |
| Anno di costruzione | 2005                   |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage             |

|                        |   |
|------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto      | 460.000 EUR   |
| Casa                   | Casa unifamiliare   |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato  |
| Tipologia costruttiva  | prefabbricato   |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto                                    |

Codice oggetto: 25285014-1 - 31832 Springe / Eldagsen – Springe

## Dati energetici

|   |             |   |                                     |
|---|-------------|---|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas         | Consumo finale di energia                             | 88.50 kWh/m <sup>2</sup> a          |
| Certificazione energetica valido fino a | 18.07.2032  | Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2005                                |

Codice oggetto: 25285014-1 - 31832 Springe / Eldagsen – Springe

## La proprietà



Codice oggetto: 25285014-1 - 31832 Springe / Eldagsen – Springe

## La proprietà



Codice oggetto: 25285014-1 - 31832 Springe / Eldagsen – Springe

## La proprietà



Codice oggetto: 25285014-1 - 31832 Springe / Eldagsen – Springe

## La proprietà



Codice oggetto: 25285014-1 - 31832 Springe / Eldagsen – Springe

## La proprietà



Codice oggetto: 25285014-1 - 31832 Springe / Eldagsen – Springe

## La proprietà



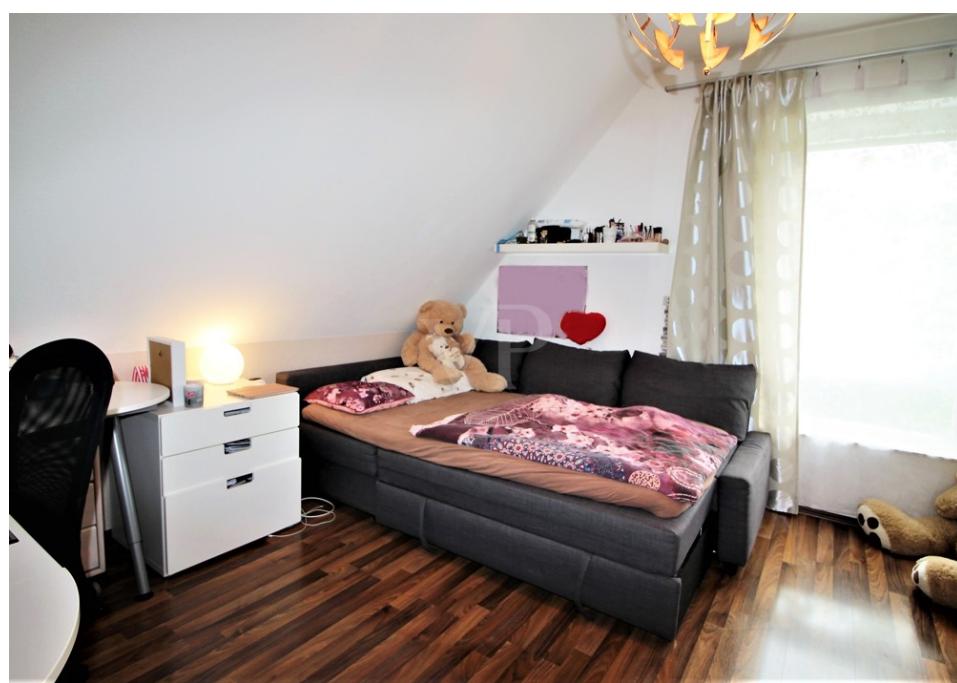
Codice oggetto: 25285014-1 - 31832 Springe / Eldagsen – Springe

## La proprietà



Codice oggetto: 25285014-1 - 31832 Springe / Eldagsen – Springe

## La proprietà



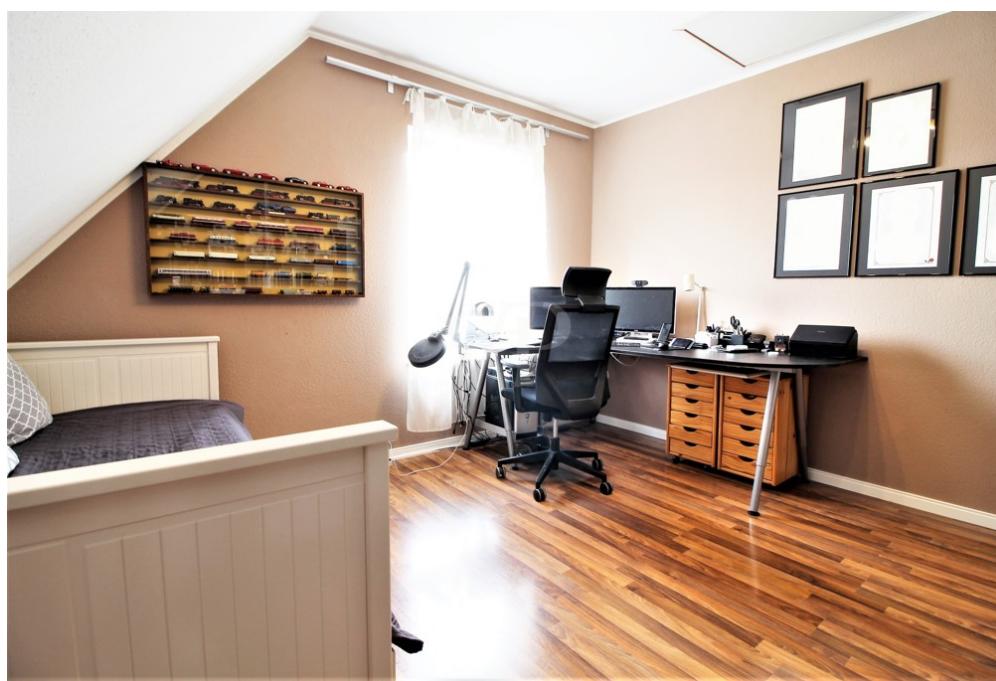
Codice oggetto: 25285014-1 - 31832 Springe / Eldagsen – Springe

## La proprietà



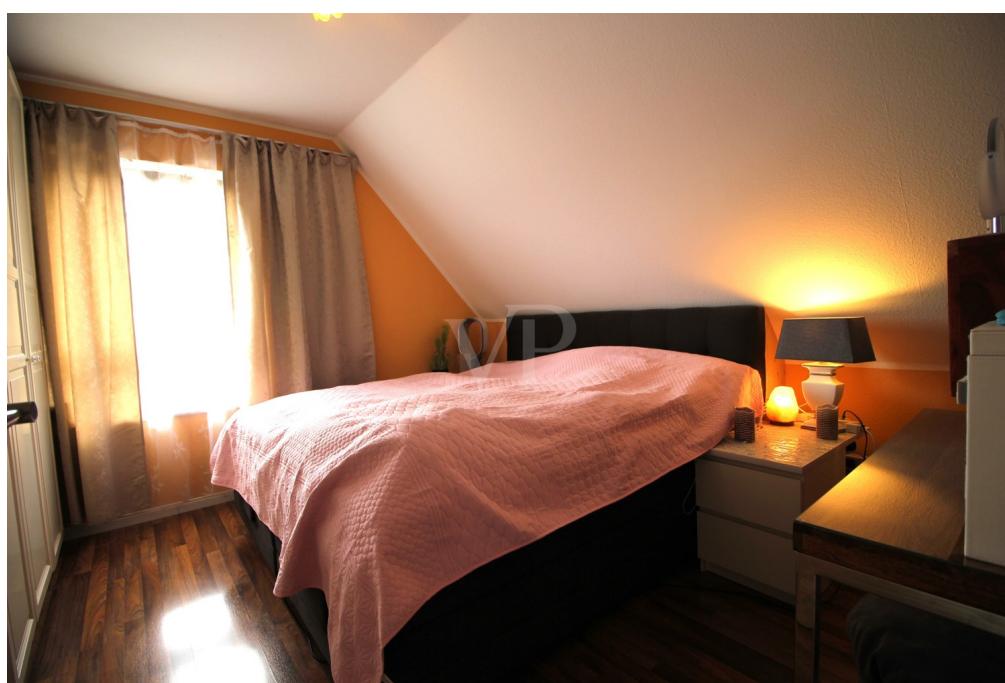
Codice oggetto: 25285014-1 - 31832 Springe / Eldagsen – Springe

## La proprietà



Codice oggetto: 25285014-1 - 31832 Springe / Eldagsen – Springe

## La proprietà



Codice oggetto: 25285014-1 - 31832 Springe / Eldagsen – Springe

## La proprietà



Codice oggetto: 25285014-1 - 31832 Springe / Eldagsen – Springe

## La proprietà



Codice oggetto: 25285014-1 - 31832 Springe / Eldagsen – Springe

## Una prima impressione

Costruita nel 2005, questa casa è luminosa e accogliente, con un design degli interni accattivante e confortevole. Non appena varcata la soglia d'ingresso e nell'ampio ingresso della vostra nuova casa, avrete una prima impressione degli interni raffinati. La combinazione di colori dei materiali selezionati è perfettamente coordinata. Le piastrelle italiane del pavimento si armonizzano con le porte interne bianche testurizzate, alcune delle quali presentano pannelli in vetro. In un bellissimo contrasto, l'ampia scala sospesa in legno scuro crea un contrasto sorprendente. Dritto di fronte, una porta a vetri offre uno scorci sulla zona giorno. Entrate e lasciatevi conquistare da questo imponente spazio abitativo. La zona giorno, pranzo e cucina open space si estende per l'intera larghezza della casa, offrendo l'ambiente perfetto per trascorrere del tempo insieme alla vostra famiglia. Il pavimento in parquet e la parete in mattoni dietro la stufa a legna contribuiscono a creare un'atmosfera accogliente. Le numerose finestre a tutta altezza creano una transizione fluida tra interno ed esterno. Aprite una delle porte-finestre e ampliate il vostro soggiorno sulla terrazza adiacente, con la sua atmosfera da vacanza. Godetevi il vostro tempo libero nello splendido giardino, che offre una varietà di zone. Che si tratti di un angolo idilliaco sotto gli alberi ombrosi per rilassarsi, del prato per giocare o dell'orto, qui tutto è possibile. L'ampio soggiorno vi riserva un altro punto forte: una stanza adiacente, da cui si accede al giardino laterale, è perfetta come ufficio. A seconda che desideriate lavorare in tutta tranquillità o sfruttare appieno l'ampia zona giorno, potete separare questa stanza con un'elegante porta scorrevole. Lo stile coerente del design prosegue al piano superiore. Il tono scuro della scala in legno si fonde armoniosamente con il pavimento in laminato coordinato dell'ampia galleria, che si trova anche nelle camere da letto. Due camere da letto sono disposte simmetricamente su ciascun lato del piano superiore. Le camere, di dimensioni pressoché identiche, offrono a ogni membro della famiglia il proprio rifugio privato. Il bagno di famiglia, con piastrelle italiane per pareti e pavimenti, vi invita a concedervi un rilassante bagno nella vasca triangolare dopo una lunga giornata di lavoro. Se al mattino avete fretta, approfittate del bagno con doccia al piano terra, anch'esso piastrellato in stile italiano. Prepara gli scatoloni e trasloca nella tua nuova casa: ti sentirai sicuramente a casa!

Codice oggetto: 25285014-1 - 31832 Springe / Eldagsen – Springe

## Dettagli dei servizi

- Einfamilienhaus in Holzständerbauweise mit Verklinkerung
- 6 Zimmer
- offener Wohn-/Ess-/Küchenbereich
- Gäste-WC mit Dusche im EG
- Badezimmer mit Dreiecks-Eck-Badewanne im DG
- Fußböden: Italienische Fliesen, Echtholzparkett, Laminat
- Fenster: Doppelt verglaste Holzfenster
- Rollläden
- Fußbodenheizung
- Kaminanschluss
- Innentüren: weiße Struktur- Holztüren mit Edelstahlhandgriffen, teilweise mit Glaseinsatz, Schiebetür mit Glaseinsatz, satinierte Galstür
- Satelitenantenne
- Garage mit Abstellschuppen, direkter Zugang zum Garten
- Gartenhaus
- rundum eingezäuntes Grundstück

**Codice oggetto: 25285014-1 - 31832 Springe / Eldagsen – Springe**

## Tutto sulla posizione

Ihr neues Zuhause liegt am Ortsrand von Eldagsen, mit Blick auf die angrenzenden Felder.

Ideale Voraussetzungen für lange Spaziergänge mit dem Hund, die morgentliche Joggingrunde oder für ausgedehnte Radtouren nach Feierabend!

Eldagsen gehört seit 1974 zu der Stadt Springe und liegt an der südlichen Grenze der Region Hannover.

Mit ca. 3300 Einwohnern ist Eldagsen einer der größeren Ortsteile von Springe.

Neben Ärzten, Apotheken, Banken, Friseuren, Backereien und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, verfügt Eldagsen über einen Kindergarten und eine Grundschule.

Beides liegt nur wenige Schritte von Ihrem neuen Zuhause entfernt.

Weiterführende Schulen befinden sich in der Stadt Springe. Hier sind ein Gymnasium und die IGS zu nennen.

Auch das Vereinsleben ist in Eldagsen groß geschrieben - ob Schützen-, Fußball- oder Tennisverein, etwas ist für Sie bestimmt dabei.

An heißen Sommertagen bietet Ihnen das Freibad Abkühlung und Entspannung.

Mit dem Auto haben Sie gute Anbindungen über die nahe gelegenen Bundesstraßen B1 und B3.

Durch die perfekte Nord-Südanhaltung über die B3 erreichen Sie die Landeshauptstadt Hannover innerhalb von 40 Minuten mit dem PKW.

Die Städte Hildesheim und Hameln liegen nur ca. 25 bis 30 Fahrminuten entfernt und sind über die Ost-Westausrichtung der B1 bequem zu erreichen.

Wer auf öffentliche Verkehrsmittel zurückgreifen möchte, kann mit verschiedenen Buslinien Springe, Pattensen und den S-Bahnhof in Bennigsen erreichen.

Dort können Sie in die S-Bahn umsteigen und über Hannover bis zum Flughafen Langenhagen bzw. in anderer Richtung über Hameln bis nach Paderborn pendeln.

Vor den Toren Hannovers ganz zentral wohnen.

**Codice oggetto: 25285014-1 - 31832 Springe / Eldagsen – Springe**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.7.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 88.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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: 25285014-1 - 31832 Springe / Eldagsen – 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)