

Springe

# Bungalow in Fertigbauweise in Ortsrandlage von Gestorf mit Blick auf die Pferdekoppel!

????????? ??????????: 25285011



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

???? ??????: 299.000 EUR • ??????????: ca. 116 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 760 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25285011 - 31832 Springe

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ?????????: 25285011 - 31832 Springe

?? ??? ??????

???????? ?????????	25285011	????? ???????	299.000 EUR
????????????	ca. 116 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
????????	4		
???????????? ??? ????????	3	???????? ????????????	???????????????????? ????????
????????	1	??????	???????, WC ????????????, ?????, ???????????? ????????
???? ?????????	1979		
????? ?????????	2 x ??????		

???????? ??????????: 25285011 - 31832 Springe

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	????????? ?????????????? ??????????????	150.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	14.04.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1979

???????? ??????????: 25285011 - 31832 Springe

?? ?????????



???????? ??????????: 25285011 - 31832 Springe

?? ?????????



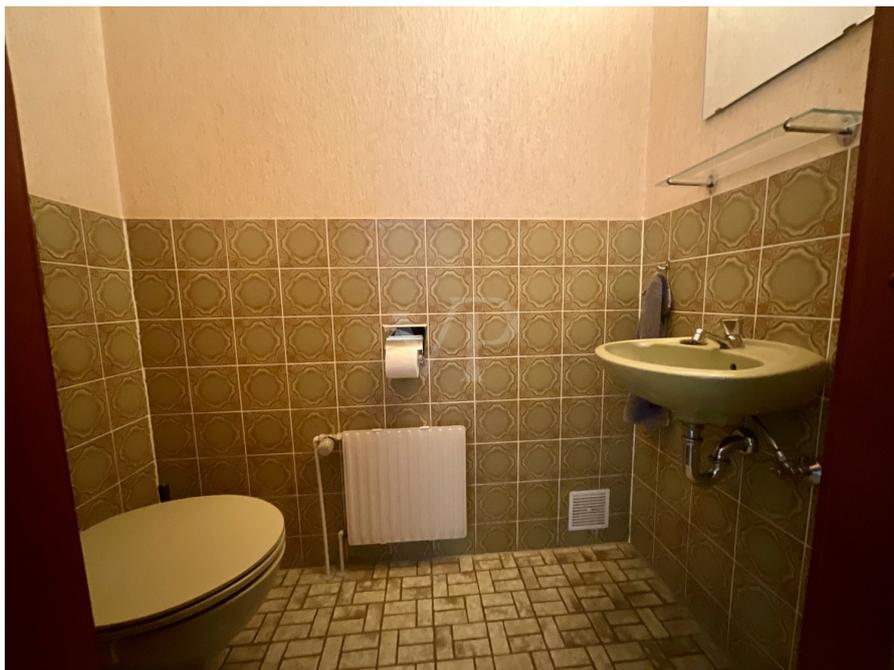
???????? ????????: 25285011 - 31832 Springe

?? ????????



???????? ????????: 25285011 - 31832 Springe

?? ????????



???????? ??????????: 25285011 - 31832 Springe

?? ?????????



???????? ??????????: 25285011 - 31832 Springe

?? ?????????



???????? ??????????: 25285011 - 31832 Springe

?? ?????????



???????? ??????????: 25285011 - 31832 Springe

?? ?????????



???????? ????????: 25285011 - 31832 Springe

?? ????????



???????? ??????????: 25285011 - 31832 Springe

?? ?????????



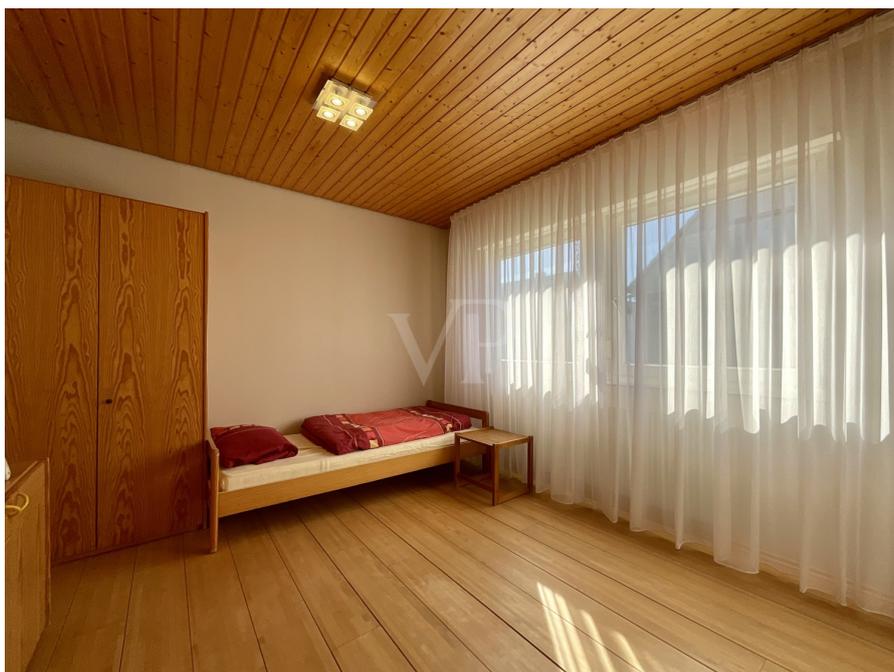
???????? ??????????: 25285011 - 31832 Springe

?? ?????????



???????? ??????????: 25285011 - 31832 Springe

?? ?????????



???????? ????????: 25285011 - 31832 Springe

?? ????????



???????? ????????: 25285011 - 31832 Springe

?? ????????



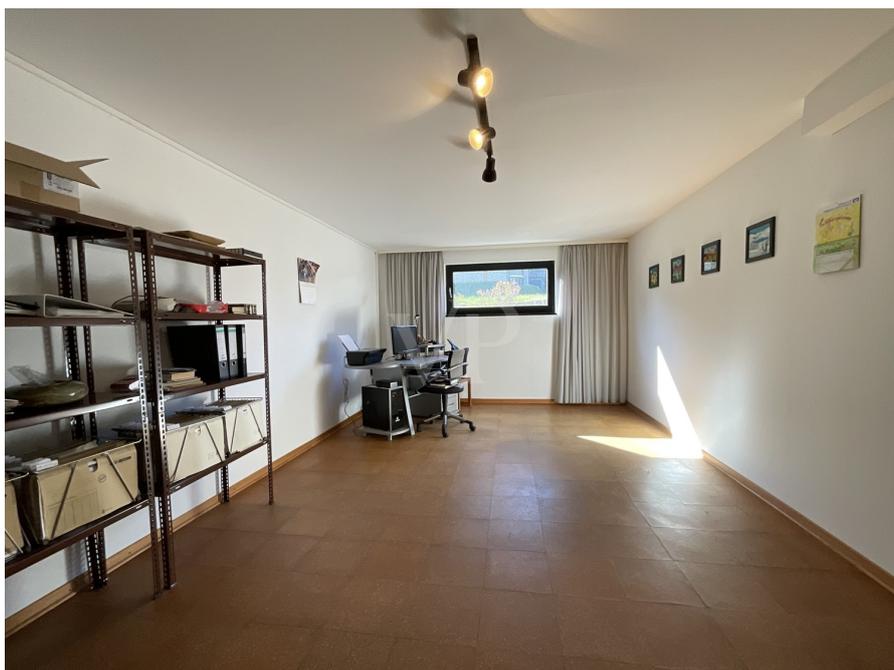
???????? ??????????: 25285011 - 31832 Springe

?? ?????????



???????? ??????????: 25285011 - 31832 Springe

?? ?????????



???????? ??????????: 25285011 - 31832 Springe

?? ?????????



???????? ??????????: 25285011 - 31832 Springe

?? ?????????



??????? ????????: 25285011 - 31832 Springe

??? ?????? ???????????

Mit diesem Immobilienangebot bietet Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd einen ansprechenden Bungalow in Holzständerbauweise an. Das Haus präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche und steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 760 m<sup>2</sup>. Im Jahr 1979 erbaut und seitdem sorgfältig instand gehalten, besticht die Immobilie mit einer durchdachten, ebenerdigen Raumaufteilung - perfekt für das Wohnen im Alter! Das Herzstück des Hauses bildet das geräumige Wohn-/Esszimmer mit einer Fläche von ca. 46 m<sup>2</sup>, das ausreichend Platz für gesellige Abende und ausgedehnte Mahlzeiten bietet. Sehr praktisch ist der direkte Zugang vom Esszimmer in die angrenzende Küche - das gewährleistet kurze Wege, wenn der Tisch eingedeckt werden soll. Die in den 90er Jahren erneuerte Einbauküche ist gleichermaßen von der Diele aus zu betreten. Sie ist funktional ausgestattet und bietet ausreichend Arbeitsflächen und Stauraum. Das Highlight ist allerdings der traumhafte Blick auf die gegenüberliegende Pferdekoppel - Wohnen wie im Urlaub! Im Wohnbereich sorgt ein Kamin für eine angenehme Atmosphäre an kühleren Tagen. Im Sommer hingegen verlegen Sie Ihr Wohnzimmer auf die vorgelagerte Terrasse, die sich in den Winkel des Bungalows schmiegt und sowohl vom Ess- als auch vom Wohnbereich zu betreten ist. Von der Terrasse gelangen Sie in den Garten, der sich zu Füßen der Terrasse erstreckt und der vielfältige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung bietet hier ist ausreichend Platz für Klettergerüst, Pool und Trampolin! Der Bungalow bietet Ihnen drei weitere Zimmer, die vielseitig nutzbar sind, sei es als Schlaf-, Kinder oder als Arbeitszimmer. Das Badezimmer, das zu Ihrem Komfort ebenfalls im Schlaftrakt angesiedelt ist, wurde 2015 umfassend modernisiert und verfügt über eine Dusche mit Glasabtrennung. Es wird Sie begeistern, dass sich diese Räume in einem separaten Schlaftrakt befinden, der vom Esszimmer aus zu betreten ist. Hierin können Sie sich zurückziehen, um Ruhe zu genießen. Sollten Ihnen drei Zimmer nicht ausreichen, hält das Haus noch eine Überraschung für Sie bereit. Im Vollkeller erwartet Sie ein großflächiger Raum, der zu Wohnzwecken genutzt werden kann. Auf Grund der Deckenhöhe von 2,40 m sowie dem Heizkörper und 2 Fenstern, die für ausreichend Tageslicht sorgen, lässt sich dieser Raum gut für Gäste oder als Büro einrichten. Auch Teenager werden es lieben, dort Ihren Rückzugsort einzurichten. Darüber hinaus stehen Ihnen im Vollkeller noch die klassischen Wirtschaftsräumen, wie ein Abstell-, ein Waschmaschinen- sowie der Heizungsraum und das Öllager zur Verfügung. Ein geräumiger Hobbyraum bietet zusätzlich Platz für kreative oder sportliche Aktivitäten. Der Keller präsentiert sich sehr gepflegt und ist mit hellen Bodenfliesen ausgestattet. Zudem gibt es einen direkten Ausgang zum seitlichen Garten der die Nutzung des Kellers erheblich vereinfacht. Eine Doppelgarage rundet das Angebot ab und bietet Ihrem Fuhrpark einen trockenen und

sicheren Platz. Insgesamt dürfen Sie sich auf eine sehr gepflegte Immobilie freuen, die über die Jahre liebevoll renoviert wurde. So sind die Fußböden z. B. alle einheitlich mit Parkett ausgestattet, was zu einer gemütlichen Wohnatmosphäre beiträgt. Die Räume präsentieren sich hell und freundlich. Insbesondere im Wohnbereich lassen große Fenster- und Türelemente die Sonne herein. Die Immobilie verbindet den Charme des klassischen Bungalows mit modernen Annehmlichkeiten und bietet genügend Platz für eine kleine Familie oder Paare, die ebenerdiges Wohnen schätzen - der größte Pluspunkt, gewährleistet er doch das Wohnen bis ins hohe Alter.

??????? ????????: 25285011 - 31832 Springe

????????????????? ??? ??????????

Bungalow in Holzständerbauweise mit Vollkeller

- geräumiges Wohn-/Esszimmer (46 m<sup>2</sup>)
- 3 Schlafzimmer (16 m<sup>2</sup>, 12 m<sup>2</sup>, 10 m<sup>2</sup>)
- Einbauküche (in der 90er Jahren erneuert)
- Badezimmer mit Dusche (ca. 2015)
- Gäste-WC

Vollkeller mit Ausgang zum Garten:

- Abstellraum
- Waschmaschinen- /Trockenraum
- Raum mit Heizkörper - zu Wohnzwecken geeignet
- Hobbyraum
- Heizungsraum
- Öllager (3 Öltanks á 1.500 L)

Ausstattung:

- Fenster: doppelt verglaste Holzfenster
- manuelle Rollläden
- Fußböden: Fertigparkett, Flisen, Kork
- Ölheizung (2018)
- Kamin
- Markise
- Dacheindeckung jünger als 20 Jahre
- Doppelgarage
- Dacheindeckung (jünger als 20 Jahre)

Energieausweis:

Der Energieausweis ist in Vorbereitung und wird spätestens vor dem Besichtigungstermin vorgelegt.

??????? ????????: 25285011 - 31832 Springe

??? ??? ??? ????????????

Ihr neues Zuhause befindet sich im Springer Ortsteil Gestorf. Eingebettet in Wiesen und Felder des Calenberger Landes ist Gestorf südwestlich der Landeshauptstadt Hannover und nordwestlich von Hildesheim gelegen. In Gestorf, einem Ort mit noch dörflichen Strukturen, wohnen Sie mit Ihrer Familie ruhig und behütet. Eine hervorragende Infrastruktur und ein S-Bahnhof steht Ihnen im ca. 4 km entfernt gelegenen Bennigsen. Ebenso Mit der S-Bahn, über den 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 Bungalows versprüht einen Hauch von Urlaubsflair, da Sie vis-à-vis der Pferdekoppel des Rittergutes 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. Finden Sie hier Ihren Zufluchtsort, als Kontrast zu dem hektischen Arbeitsalltag in der Großstadt.

??????? ???????: 25285011 - 31832 Springe

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 150.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

???????? ??????????: 25285011 - 31832 Springe

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Susanne Krausz-Grimsehl

---

Huflattichweg 17 ?????? ?????????? ?????????? - Laatzen

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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