

Springe

# Klein, aber fein - umfanglich sanierte DHH mit idyllischem Garten in Springe!

**CODICE OGGETTO: 24285020**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 250.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 104 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 382 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24285020 - 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: 24285020 - 31832 Springe

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24285020
Superficie netta	ca. 104 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	3.5
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1951
Garage/Posto auto	3 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	250.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24285020 - 31832 Springe

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	158.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	14.08.2033	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1951

CODICE OGGETTO: 24285020 - 31832 Springe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24285020 - 31832 Springe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24285020 - 31832 Springe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24285020 - 31832 Springe

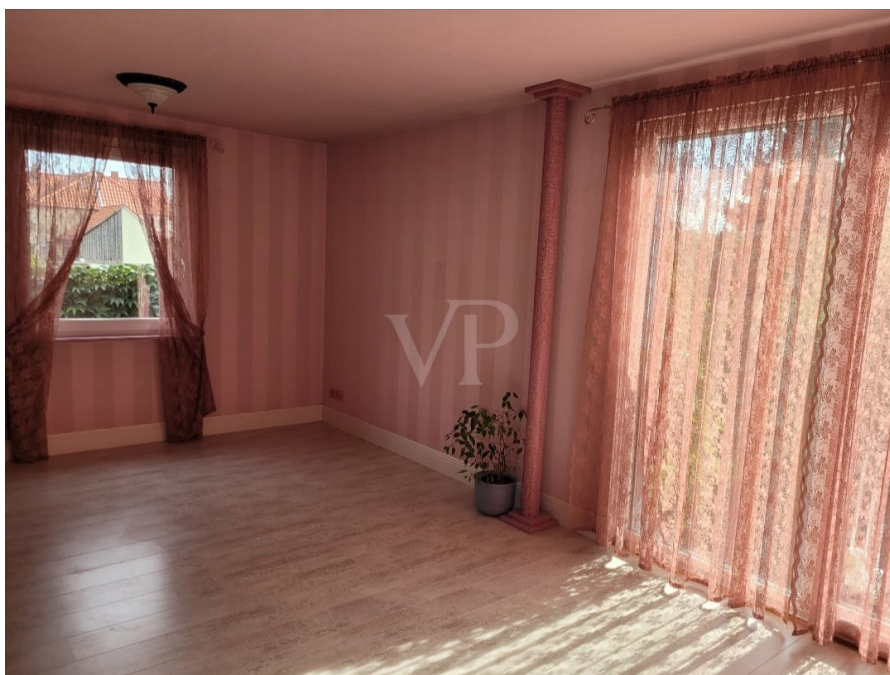
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24285020 - 31832 Springe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24285020 - 31832 Springe

## La proprietà



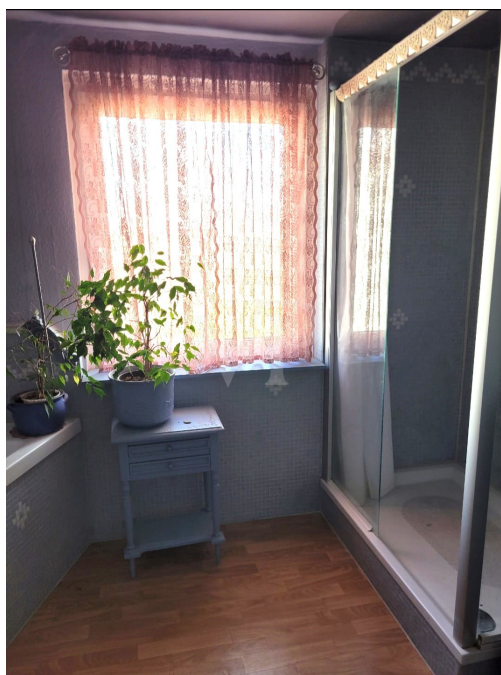
CODICE OGGETTO: 24285020 - 31832 Springe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24285020 - 31832 Springe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24285020 - 31832 Springe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24285020 - 31832 Springe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24285020 - 31832 Springe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24285020 - 31832 Springe

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24285020 - 31832 Springe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24285020 - 31832 Springe

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24285020 - 31832 Springe**

## Una prima impressione

Mit diesem Immobilienangebot stellt Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd eine niedliche DHH mit einem idyllischen Garten vor! Das Haus ist derzeit vermietet und bietet sich somit sowohl für Anleger, als auch als neues Zuhause mit Wohlfühlcharakter für Ihre Familie an. Das in den 50er Jahren erbaute und von den jetzigen Eigentümern liebevoll sanierte und renovierte Haus wird Sie in seinen Bann ziehen. Das Haus wurde nicht nur durch Sanierungen ansprechend gestaltet, sondern auch durch Ausbau und Grundrissänderungen an moderne Wohnansprüche angepasst. Durch den Abriss einer Wand wurde z. B. aus zwei Zimmern ein großzügiger Wohnbereich geschaffen, der sich an heutigen Maßstäben komfortablen Wohnens orientiert. Das neu eingedeckte und gedämmte Dach wurde mit einem Erker versehen, der den Räumlichkeiten zu mehr Helligkeit und Wohnraum verhilft. Der Spitzboden überzeugt mit einem ca. 31 qm großen Studio. Mit ca. 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die DHH somit einer kleinen Familie ein gemütliches Heim. Grundlage dafür sind 4,5 Zimmer, die als Schlaf- oder Kinderzimmer, als Gäste-Zimmer oder Büro genutzt werden können. Das Durchgangszimmer lässt sich perfekt als Schlafzimmer mit Ankleideraum oder als Jugendzimmer mit Schlaf- und Wohnbereich kombinieren. Eine Küche erwartet Sie mit ansprechenden Einbauelementen und ein geräumiges Bad im Dachgeschoss, das mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet ist, wird durch ein Gäste WC im Erdgeschoss und ein Wannenbad im Waschkeller ergänzt. Sollten Sie die beiden beheizbaren Kellerräume nicht nur als Abstellraum nutzen, ist dies ein großer Pluspunkt. Das Highlight ist dennoch das ca. 22 qm große Wohnzimmer, von dem aus Sie direkt auf die vorgelagerte Terrasse und weiter in den Garten gelangen. Der perfekte Rahmen für fröhliche Stunden mit Familie und Freunden. Für Ihren Fuhrpark bietet die Stellfläche vor dem Haus ausreichend Platz. Der hinter dem Haus liegende und nach Süden ausgerichtet Garten präsentiert sich als grüne Oase und lädt zum Entspannen ein. Da das Haus seit 2003 bis heute ständig saniert und renoviert wurde, sind aktuell keine Investitionen erforderlich, außer Sie möchten die Innenausstattung nach ihrem eigenen Geschmack gestalten. Ein Haus mit vielen Möglichkeiten - nutzen Sie Ihre Chance, sich spontan in dieses Haus zu verlieben und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns!

**CODICE OGGETTO: 24285020 - 31832 Springe**

## Dettagli dei servizi

Doppelhaushälfte mit einem Vollgeschoss, Dachgeschoss, ausgebauten Spitzboden und Keller

Erdgeschoss:

- Wohnzimmer, ca. 22 m<sup>2</sup> mit Zugang zum Garten
- Küche, ca. 13 m<sup>2</sup>
- Gäste WC

Dachgeschoss:

- Schlafzimmer, ca. 13 m<sup>2</sup> mit Zugang in ein weiteres ca. 8 m<sup>2</sup> großes Zimmer (evtl. Ankleide)
- Büro, ca. 3 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche und Wanne, ca. 12 m<sup>2</sup>

Spitzboden:

- Studio, ca. 18 m<sup>2</sup>
- Abstellraum, ca. 3 m<sup>2</sup>

Keller (Deckenhöhe 190 cm):

- Waschkeller mit Heizung, WM-Anschlüssen und Badewanne
- Zwei beheizbare Kellerräume - zu schade, um nur als Abstellraum genutzt zu werden

Ausstattung:

- Sitzgelegenheit mit Metallrondell
- Fußböden: Fliesen und Teppich
- Fenster: Dreifach verglaste Kunststofffenster
- Rollläden im Schlafzimmer (Dachgeschoss)
- Außenanschluss Strom und Wasser

Mietverhältnis:

- vermietet seit Dezember
- Kaltmiete: 950,-€

**CODICE OGGETTO: 24285020 - 31832 Springe**

## Tutto sulla posizione

Ihr neues Zuhause befindet sich in Springe. In einem Wohngebiet, das durch Ein- und Zweifamilienhäuser und Doppelhäuser auf großen Grundstücken geprägt ist, wohnen Sie hier ruhig und in gepflegter Nachbarschaft. Wohnen, wo andere Ihre Freizeit verbringen! 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 Verkehrsanbindungen 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: 24285020 - 31832 Springe**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 158.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1951. 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.

**CODICE OGGETTO: 24285020 - 31832 Springe**

## Partner di contatto

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

Susanne Krausz-Grimsehl

---

Huflattichweg 17 Regione di Hannover Sud - Laatzen

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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