

Exposé

Villa in Springe

Exklusives Wohnen mit traumhaftem Ausblick – Ihr neues Zuhause vor den Toren Hannovers



Objekt-Nr. OM-384222

Villa

Verkauf: **725.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Heiming

31832 Springe
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	987,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	9,00	Garagen	2
Wohnfläche	320,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	60,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese exklusive Immobilie vereint großzügiges Wohnen, moderne Technik und eine traumhafte Aussicht. Ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder anspruchsvolle Paare, die Ruhe und Komfort suchen – und das in unmittelbarer Nähe zur Landeshauptstadt Hannover. Das Objekt wird direkt vom Eigentümer angeboten - Keine Maklercourtage!

Das freistehende repräsentative Objekt bietet ca. 320 m² Wohnfläche auf zwei Etagen und überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept mit 9 Zimmern, 2 modernen Einbauküchen und 3 hochwertigen Duschbädern plus Gäste-WC. Zwei separate Eingänge ermöglichen eine flexible Nutzung. So besteht die Möglichkeit, der räumlichen Trennung von Ober- und Untergeschoss, beispielsweise zur teilweisen Vermietung, Mehrgenerationenwohnen oder Vereinbarkeit von Wohnen und Arbeiten (auch als teilgewerbliche Nutzung) unter einem Dach.

Die großzügige Terrasse mit Panoramafenstern eröffnet einen unverbaubaren Fernblick bis zum Harz – ein echtes Highlight für Menschen, die gerne über den Tellerrand hinaus schauen.

Ausstattung

- Nutzbar als Ein- oder Zweifamilienhaus
- Separate Einliegerwohnung mit 3 Schlafzimmern, Bad und Küche
- 3 moderne Badezimmer mit Walk-In-Duschen (teilweise Fußbodenheizung)
- 2 moderne Einbauküchen
- Doppelgarage mit fernsteuerbaren Rolltoren
- Integrierter Wallbox für E-Fahrzeuge
- Moderne Gegensprechanlage (über App steuerbar)
- Hauszugang mit einem Transponder
- Elektronische Außenverschattung und Jalousien
- Hochleistungskaminofen im Wohnzimmer
- Zweifachisoliertverglaste Kunststofffenster
- Moderne Photovoltaikanlage
- Gas-Zentralheizung mit Warmwasserversorgung (Firma Brötje, neuer Brenner in 2025)
- Große und top-gepflegte Gartenanlage
- Energieeffizient und zukunftssicher durch moderne Haustechnik und PV-Anlage

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Küchen und Bäder wurden in den letzten Jahren vollständig modernisiert

Zwei Wohneinheiten mit innenliegender Verbindung

Ideal für Familien, Generationenwohnen oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Energieeffizient und zukunftssicher durch moderne Haustechnik und PV-Anlage.

Lage

Die Immobilie liegt in ruhiger, naturnaher Umgebung mit hervorragender Verkehrsanbindung in einem bevorzugten Wohngebiet mit hochwertigen Einfamilienhäusern – nur ca. 30 Minuten von Hannover, bequem erreichbar mit Auto oder S-Bahn (On-Demand-Shuttle). Die Lage bietet eine perfekte Kombination aus Nähe zur Natur und urbanem Lebensraum. Die Hanglage mit Südausrichtung ermöglicht Fernsicht bis zum Harz. Vor Ort befinden sich ein Kindergarten, Grundschule, Apotheke, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	150,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Außenansicht Eingang

Exposé - Galerie



Außenansicht Zugang



Außenansicht Einfahrt

Exposé - Galerie



Ausblick Terrasse



Außenansicht Terrasse

Exposé - Galerie



Außenansicht Front



Wohnraum

Exposé - Galerie



Wohnraum



Wohnraum

Exposé - Galerie



Essbereich im Wohnraum



Wohnraum

Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer 1 Untergeschoss

Exposé - Galerie



Badezimmer 1 Untergeschoss



Badezimmer Obergeschoss

Exposé - Galerie



Badezimmer Obergeschoss



Gäste-WC Obergeschoss



Badezimmer 2 Untergeschoss

Exposé - Galerie



Badezimmer 2 Untergeschoss



Türöffnung

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

