

Exposé

Einfamilienhaus in Springe

Architektenhaus am Waldrand - Neubau 2022, PV & Smart Home, Einliegerwohnung



Objekt-Nr. OM-455970

Einfamilienhaus

Verkauf: **949.000 €**

Ansprechpartner:
Thiemo Rosenow

31832 Springe
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahmedatum	01.08.2026
Grundstücksfläche	1.040,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	244,00 m ²	Carports	2
Energieträger	Strom	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In ruhiger Lage in Springe wartet dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2022 auf seine neuen Mieter. 244 m² Wohnfläche auf drei Ebenen verbinden moderne Architektur mit durchdachter Technik – und einem Blick, den man so selten findet.

ERDGESCHOSS

Das Erdgeschoss ist als großzügiges Wohnkonzept angelegt: Küche, Essbereich und Wohnzimmer fließen über 61 m² ineinander. Bodentiefe Fenster führen zu zwei Dachterrassen (12 m² + 6 m²) und in den Garten. Die hochwertige Einbauküche mit Insellösung, Induktionskochfeld, Backofen und separatem Dampfgarer bleibt im Haus. Eine zusätzliche, große Kühl-Gefrier-Kombination steht im angrenzenden Hauswirtschaftsraum. Außerdem im EG: Gäste-WC, Garderobe und HWR mit Anschlüssen für Wasch- und Trockner.

OBERGESCHOSS

Im Obergeschoss liegen das Elternschlafzimmer mit angrenzender Ankleide, zwei weitere Zimmer und ein großzügiges Familienbad – mit freistehender Wanne, ebenerdiger Walk-in-Dusche, Doppelwaschtisch und Designer-Fliesen mit Palmenblatt-Motiv. Vom OG aus erschließt sich ein weiterer Balkon (7 m²) mit Panoramablick über den Ort und die hügelige Landschaft dahinter.

KELLERGESCHOSS

Das Kellergeschoss ist vollwertig ausgebaut: ein zusätzliches Wohnzimmer (~22 m²) mit Tageslicht und Terrassenzugang, ein weiterer Raum mit Lichtschacht – nutzbar z. B. als zusätzliches Schlafzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice –, ein eigenes Badezimmer mit Dusche, ein kleiner Abstellraum sowie der Hausanschlussraum. Perfekt als Gästebereich, Hobbyraum oder Home-Office.

ENERGIE & TECHNIK

Energieklasse A, Bedarfsausweis, Endenergiebedarf 36,7 kWh/(m²·a). 11,34 kWp Photovoltaik-Anlage mit 8 kW Stromspeicher – der erzeugte Strom darf vom Mieter im Eigenverbrauch genutzt werden. Infrarotheizung, in Kombination mit der PV-Anlage sehr wirtschaftlich. Smart-Home-Steuerung für Verschattung und Beleuchtung. Schneller Internet-Anschluss.

Die Lage ist eines der größten Geschenke dieses Hauses: 30 Sekunden zu Fuß und Sie stehen im Wald. Das 1.040 m² große Grundstück bietet Platz für alles – vom Trampolin der Kinder über Hochbeete bis zur Sommerlaube.

Ausstattung

ENERGIE & TECHNIK

- Baujahr 2022, KfW-naher Standard
- Energieklasse A (Endenergiebedarf 36,7 kWh/m²a, Bedarfsausweis)
- 11,34 kWp Photovoltaik-Anlage mit 8 kW Stromspeicher – Eigenverbrauch durch Mieter möglich
- Infrarotheizung (in Kombination mit PV-Eigenverbrauch sehr wirtschaftlich)
- Smart-Home-Steuerung für Verschattung und Beleuchtung
- Schneller Internet-Anschluss

INNEN

- 244 m² Wohnfläche auf drei Ebenen
- Hochwertiger Vinylboden in den Wohnräumen

- Großformat-Fliesen in Bädern und Eingangsbereich
- Bodentiefe Fenster mit elektrischen Außenraffstoren
- Helle, lichtdurchflutete Räume

BÄDER & SANITÄR

- Familienbad OG mit freistehender Wanne, ebenerdiger Walk-in-Dusche, Doppelwaschtisch und Designerfliesen mit Palmenblatt-Motiv
- Separates Vollbad im Kellergeschoss mit Dusche
- Modernes Gäste-WC im Erdgeschoss

KÜCHE (BLEIBT IM HAUS)

- Hochwertige Einbauküche mit Insellösung
- Induktionskochfeld, Backofen, separater Dampfgarer
- Integrierter Kühlschrank
- Speisekammer im HWR mit zusätzlicher großer Kühl-Gefrier-Kombination
- Anschlüsse für Wasch- und Trockner im HWR

AUSSEN

- 1.040 m² großes Grundstück
- Zwei Dachterrassen im Erdgeschoss (12 m² + 6 m²)
- Balkon im Obergeschoss (7 m²)
- Großzügiger Rasengarten mit altem Baumbestand
- Zwei überdachte Carport-Stellplätze (zwei weitere Außenstellplätze auf dem Grundstück möglich)

KELLER (zusätzlich zur Wohnfläche)

- Vollwertiger Wohnraum (~22 m²) mit Tageslicht & Terrassenzugang
- Eigenes Bad mit Dusche
- Lager, Abstellraum, Hausanschlussraum
- Ca. 42 m² zusätzliche Nutzfläche

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Der Bereich im Untergeschoss kann zu einer Einliegerwohnung mit kleineren baulichen Maßnahmen umgewandelt und vermietet werden.

Lage

Springe liegt im südlichen Speckgürtel der Region Hannover, am Fuße des Deisters – eingerahmt von Wald, Feldern und der hügeligen Landschaft des Calenberger Landes.

Das Haus selbst liegt am Ortsrand: Auf der einen Seite die unmittelbare Nähe zum Wald (30 Sekunden Fußweg), auf der anderen ein freier Blick weit über Springe hinweg ins Calenberger Land.

INFRASTRUKTUR VOR ORT

Springe bietet alles, was man im Alltag braucht: Grundschulen, weiterführende Schulen, mehrere Kindergärten, Kinder- und Hausärzte, Supermärkte, Wochenmarkt, Schwimmbad und einen lebendigen Ortskern mit Cafés und Geschäften. Sport- und Kulturvereine ergänzen das Angebot.

ANBINDUNG

- Bushaltestelle: 5 Minuten zu Fuß
- Hannover über die B217 zügig erreichbar
- Autobahn A2: ca. 15 Minuten mit dem Auto
- Autobahn A7: ca. 30 Minuten mit dem Auto

FREIZEIT & NATUR

Wandern und Radfahren im Deister direkt vor der Haustür. Das Wisentgehege Springe in unmittelbarer Nähe – ein beliebtes Ausflugsziel für Familien. Das Steinhuder Meer mit Strandbad und Naturpark in einer guten halben Stunde erreichbar. Hannover-Stadt mit Maschsee, Eilenriede-Stadtwald und allen kulturellen Angeboten in unter einer Stunde.

Wer Ruhe sucht, ohne auf Infrastruktur zu verzichten, ist hier richtig.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	36,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Spielflur/ offenes Büro

Exposé - Galerie



Ausblick OG



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Ankleide



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Wohn-Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Küche

Exposé - Galerie



Speisekammer/HWR

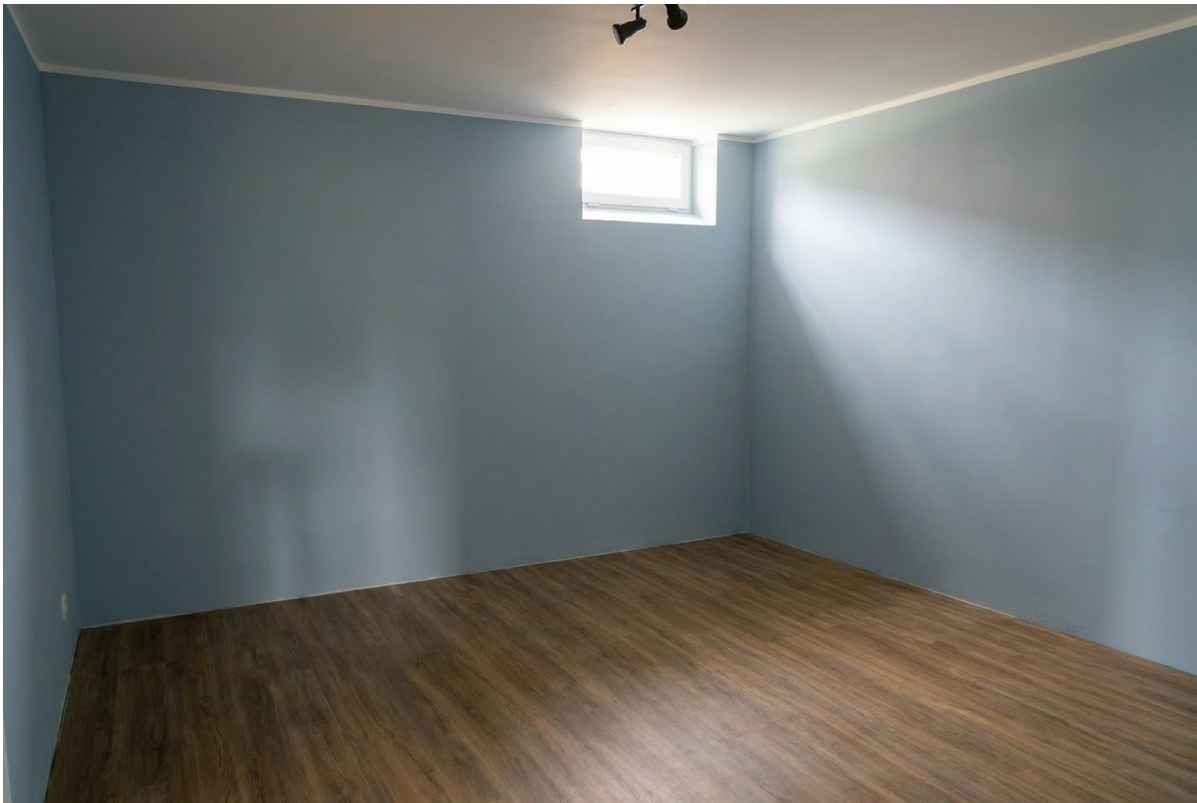


Gäste WC EG

Exposé - Galerie



Wohnbereich KG



Raum KG

Exposé - Galerie



Treppe



Südansicht

Exposé - Galerie

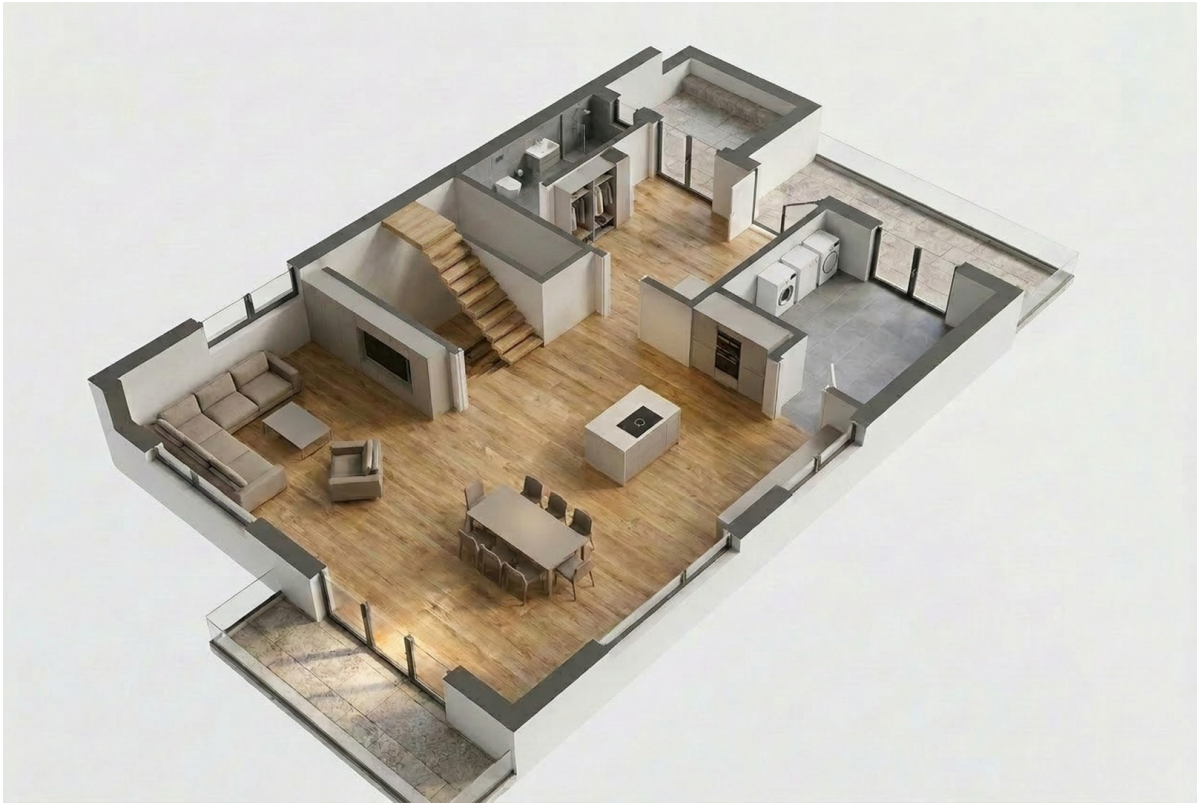


Garten



KG

Exposé - Galerie



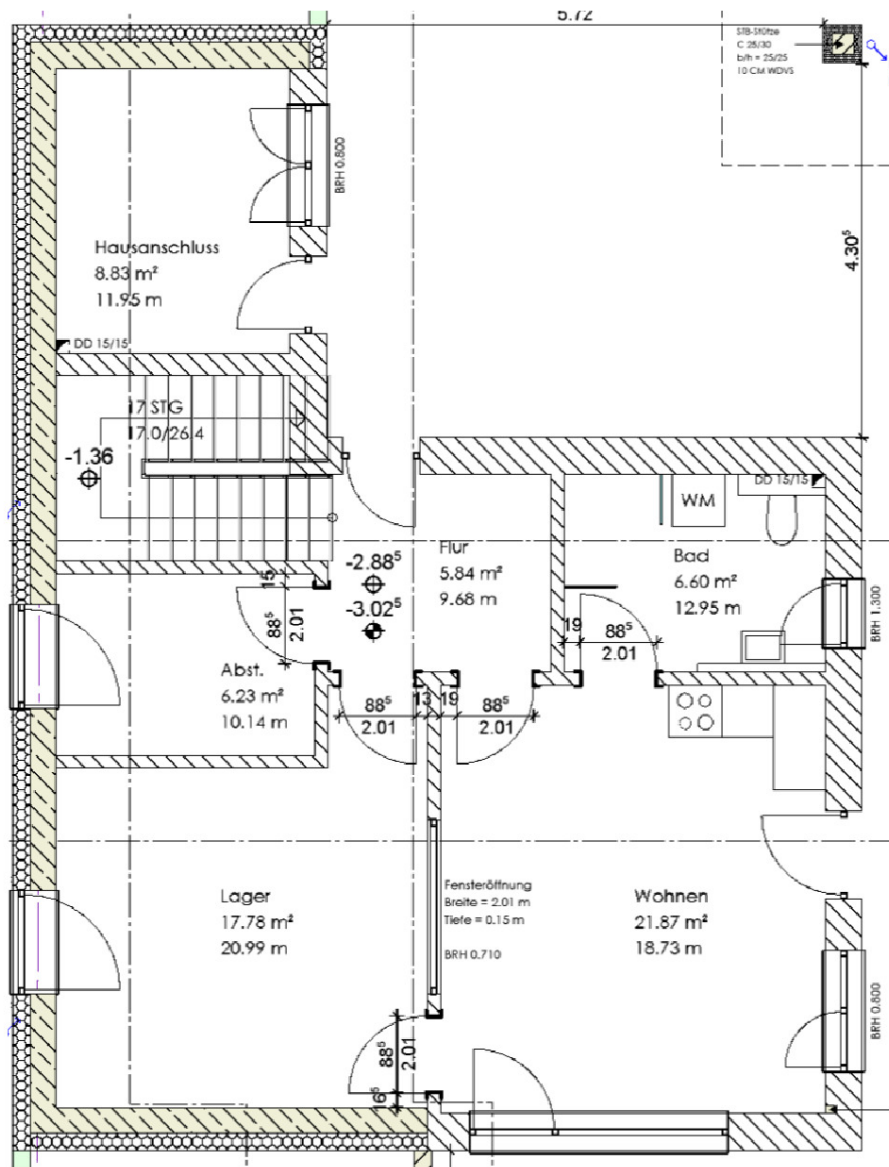
EG



OG

Exposé - Grundrisse

KG



Exposé - Grundrisse

EG:

