



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Sofort besichtigen

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



Sofort besichtigen

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien

FALC  
IMMOBILIEN

EINFACH MEHR.



Objektnummer FALC-JuAu-78392

**\*\* TOP \*\* Einfamilienhaus mit Gewerbeanteil**

### Eckdaten

**Kaufpreis**  
**Provision**

**449.000,00 €**

**3,57 % inkl. MwSt vom not. Kaufpreis inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>205,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>930,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>300,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>2,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1870</b>
<b>Zustand</b>	<b>Modernisiert</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2020</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Dielen, Laminat, Parkett, Kunststoff</b>
<b>Befeuern</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Sauna</b>	
<b>Wintergarten</b>	
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>10.06.2034</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>145.7</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>11.06.2024</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Lage**

***Diese Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage in Springe. Die unmittelbare Umgebung bietet eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die den Alltag erleichtern und bereichern.***

***Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen besonders attraktiv. Die Grundschule Hallermundt ist nur wenige Gehminuten entfernt, während das e.u.[z.] Energie- und Umweltzentrum und die CJD-Grundschule Adensen-Hallerburg ebenfalls gut erreichbar sind. Auch Kindergärten wie die Kindertagesstätte Hermann Haertel befinden sich in der Nähe.***

***Einkaufsmöglichkeiten sind zahlreich vorhanden. Der nächste Supermarkt ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt, ebenso wie Bäckereien und Apotheken. Für den täglichen Bedarf ist somit bestens gesorgt.***

***Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe, und der Bahnhof Völksen/Eldagsen ist ebenfalls gut erreichbar, was Pendlern zugutekommt.***

***Für Freizeitaktivitäten bietet die Umgebung diverse Möglichkeiten. Sportbegeisterte finden in den nahegelegenen Sportzentren und auf den Spielplätzen ideale Bedingungen. Naturliebhaber können die umliegenden Sehenswürdigkeiten wie das Rotwildgehege oder die Köhlerhütte erkunden.***

***Kulinarisch Interessierte kommen in den Genuss einer Vielzahl von Restaurants und Cafés, die in der Nähe zur Auswahl stehen. Auch für abendliche Unterhaltung ist gesorgt, mit Bars und Bistros in der Umgebung.***

***Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls optimal. Die nächste Autobahn ist in kurzer Zeit erreichbar, und der Flughafen Hannover-Langenhagen liegt in einer Entfernung von etwa 40 Kilometern, was die Lage auch für Vielflieger attraktiv macht.***

***Insgesamt bietet diese Immobilie eine ideale Kombination aus Ruhe und guter Infrastruktur, die sowohl Familien als auch Berufstätige anspricht.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Objektbeschreibung**

*Beim Betreten dieses charmanten Einfamilienhauses aus dem Jahr 1870 werden Sie von einem einladenden Eingangsbereich empfangen, der direkt in den großzügigen Wohnbereich führt. Auf 205 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich fünf Zimmer, die durch ihre großzügige Raumaufteilung bestechen. Der Wohnbereich ist hell und freundlich gestaltet, mit großen Fenstern, die viel Tageslicht hereinlassen.*

*Die Küche, die direkt an das Esszimmer anschließt, bietet einen direkten Zugang zur Terrasse. Hier können Sie gemütliche Abende im Freien genießen. Der angrenzende Garten lädt zu entspannten Stunden im Grünen ein und bietet ausreichend Platz für Kinder zum Spielen.*

*Ein besonderes Highlight des Hauses ist der Wintergarten, der das ganze Jahr über genutzt werden kann und einen wunderbaren Blick in den Garten bietet. Das Erdgeschoss beherbergt zudem ein kleines Gäste-WC, das den Komfort für Besucher erhöht.*

*Im Obergeschoss befinden sich die privaten Räume des Hauses. Das Hauptschlafzimmer ist geräumig und bietet viel Stauraum. Zwei weitere Zimmer eignen sich ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer. Das Badezimmer auf dieser Etage ist modern ausgestattet und verfügt über eine Dusche sowie eine Badewanne.*

*Ein weiteres Highlight ist der ausgebaute Dachboden, der zusätzliche Räume und Wohnfläche bietet.*

*Neben der Wohnfläche bietet das Haus eine Gewerbefläche von 90 m<sup>2</sup>, die vielseitig genutzt werden kann, sei es für ein Büro, einen Friseursalon oder ein kleines Geschäft. Diese Flexibilität macht das Objekt besonders attraktiv für Selbstständige oder Familien, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten.*

*Abgerundet wird das Angebot durch eine moderne Luftwärmepumpe, die für die Warmwasserversorgung sorgt, und einen kleinen Wellnessbereich mit Sauna, der für Entspannung nach einem langen Tag sorgt.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Ausstattung**

- **massive Bauweise auf einem Eigentumsgrundstück**
- **Zwei Einstellplätze direkt vor der Tür**
- **Lounge und Dachterrasse**
- **großzügiges Wohn-/Esszimmer**
- **Küche mit Einbauküche**
- **Tageslichtbad mit Badewanne**
- **Glasfaseranschluss**
- **Großer Garten mit Zufahrt**

## **Sanierung / Modernisierung**

### **2025 NEU**

- **Neue Gasleitung mit neuem Zähler**
- **Neuer Wärmetauscher der Gastherme**

### **2020 NEU**

- **Gesamte Dach incl. neue Dämmung**
- **Dachfenster erneuert**
- **Gesamte Fassade incl. Dämmung erneuert**
- **Außenfassade neu gestrichen**
- **Alle Fenster erneuert**
- **Gesamte Einfahrt neue gepflastert, neue Entwässerung**
- **Alle Wohnräume hochwertige Tapeten und Farben**

### **2010 NEU**

- **Gastherme / Heizung erneuert**

### **2008 NEU im Gewerbeteil**

- **Neue Wärmepumpe für Warmwasser eingebaut**
- **Gesamte Schaufensterfronten / Schallschutz erneuert**
- **Alle Bodenbeläge mit Hochwertigen Fliesen ausgestattet**
- **Alle Wasserleitungen erneuert**
- **Gesamte Elektrik erneuert**
- **Neue Heizkörper verbaut**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

***Die im Exposé ausgewiesene Provision ist der Teil, den der Käufer aufgrund unserer Tätigkeit nach Abschluss des Kaufvertrages zu zahlen hat. Dieser beträgt 3,57 % inkl. 19 % MWST vom beurkundeten Kaufpreis.***

***Da wir die Termine für Besichtigungen mit größter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass Termine ausschließlich per E-Mail vereinbart werden können. Um fair und gerecht gegenüber jedem unserer Interessenten zu werden ist dies unumgänglich. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme! Geben Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!***

***Ihre Ansprechpartner:  
Jürgen Aue***

***juergen.aue(at)falcimmo.de***

***+49176 - 51840104***

***Besuchen Sie uns gerne nach vorheriger Terminvereinbarung in unserem Büro in 31134 Hildesheim, Dammstr. 18. Parkplätze finden Sie auf dem kostenpflichtigen Parkplatz neben dem Museum.***

***Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach - oder möchten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf: [www.falcimmo.de](http://www.falcimmo.de) oder kontaktieren Sie uns gerne direkt.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



FALC  
IMMOBILIEN



FALC  
IMMOBILIEN

Erdgeschoss



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

