



# \*\*\*energieeffizient - Eldagsen - Wärmepumpe - Photovoltaik - Fußbodenheizung - grün\*\*\*

Objekt: 707 • Am Gehlenbach 7 • 31832 Springe / Eldagsen  
710.000,00 €



die immobilie.

die immobilie. • Breiter Weg 227 • 39104 Magdeburg  
Tel.: • Mobil: 017680676451 • Fax: 03915342514  
[f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de](mailto:f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de) •

## Daten im Überblick

ImmoNr	707
Virtueller Rundgang	<a href="https://my.matterport.com/show/?m=p3bRAe2Gsu1">https://my.matterport.com/show/?m=p3bRAe2Gsu1</a>
Objektart	Haus
Objekttyp	Zweifamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Am Gehlenbach
Hausnummer	7
PLZ	31832
Ort	Springe / Eldagsen
Wohnfläche	ca. 263 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 314 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	9
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 463 m <sup>2</sup>
Anzahl sep. WC	2
Befeuerung	Elektro
Heizungsart	Fußbodenheizung
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Garage
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Baujahr	1966
Zustand	Erstbezug nach Sanierung
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	58,9 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	15.11.2034
Baujahr lt. Energieausweis	2023
wesentlicher Energieträger	Elektro



---

Kaufpreis 710.000,00 €

---

Außen-Provision 3,57

---



## Beschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause – einem erstklassig kernsanierten Zweifamilienhaus, das durch seine zeitlose Eleganz und modernste Ausstattung besticht. Erbaut im Jahr 1966, erstreckt sich dieses beeindruckende Anwesen über eine großzügige Wohnfläche von 263 m<sup>2</sup> auf einem gepflegten Grundstück von 463 m<sup>2</sup>. Die Immobilie besticht durch ihre Energieeffizienzklasse B, erreicht durch eine umfassende Renovierung in den Jahren 2023/2024, die u.a. den Einbau einer Fußbodenheizung und dreifach verglaste Fenster umfasst.

Die Liegenschaft bietet zwei separat zugängliche Wohneinheiten. Eine der großen Attraktionen ist die Maisonette-Wohnung mit einem ausgebauten Spitzboden, ideal für ein komfortables Wohnen. Zusammen verfügt das Haus über insgesamt neun geschmackvoll gestaltete Zimmer, die Platz für vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten bieten.

Genießen Sie sonnige Tage auf der weitläufigen, 45 m<sup>2</sup> großen Terrasse und nutzen Sie die Photovoltaikanlage, um nachhaltigen Wohnkomfort mit geringen Energiekosten zu vereinen. An kühleren Abenden sorgt der Kamin im Wohnzimmer für eine behagliche Atmosphäre.

Für Ihre Fahrzeuge stehen eine einladende Garage sowie ein praktischer PKW-Außenstellplatz zur Verfügung. Diese Immobilie stellt die perfekte Symbiose aus stilvollem Wohnen und modernster Technologie dar – das ideale Heim für anspruchsvolle Familien oder ein Investment mit Zukunftspotenzial. Erleben Sie modernen Wohnkomfort und zeitlose Architektur in einem der begehrtesten Lagen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser außergewöhnlichen Immobilie verzaubern.

## Lage

Eldagsen, ein charmaantes Kleinod im südwestlichen Umfeld von Hannover, präsentiert sich als idealer Wohnort für all jene, die eine ausgewogene Mischung aus Ruhe und guter Anbindung schätzen. Dieser Stadtteil der Stadt Springe besticht durch seine gute Verkehrsanbindung: Der Haltepunkt Völksen/Eldagsen bietet mit der S-Bahn-Linie S5 eine direkte Anbindung sowohl nach Hannover als auch nach Hameln. In nur etwa 25 Autominuten erreichen Sie die Autobahnen A2 und A7, die Sie schnell mit den umliegenden Ballungszentren verbinden.

Den Bewohnern von Eldagsen stehen diverse Annehmlichkeiten für den täglichen Bedarf zur Verfügung. Einkaufsmöglichkeiten, eine Grundschule sowie Arztpraxen und verschiedene Dienstleister machen das Leben hier besonders angenehm. Diese Vorteile verbinden sich in Eldagsen mit dem beschaulichen Flair einer idyllischen Umgebung, in der man sich schnell



heimisch fühlt. Eldagsen bietet somit die perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und städtischer Infrastruktur.

## Ausstattung Beschreibung

- Zweifamilienhaus mit 2 Wohnungen (Erdgeschoss: 4 Zimmer  
Obergeschoss: 5 Zimmer + ausgebauter Spitzboden)
- 263m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche
- 463m<sup>2</sup> Grundstück
- 1 Garage + 1 PKW-Außenstellplatz
- 2 Kamine
- Fußbodenheizung
- 45m<sup>2</sup> Terrasse
- grünes Grundstück
- 9 Zimmer
- hochwertig Saniert
- PV-Anlage
- Vaillant Wärmepumpen
- dreifach verglaste Fenster
- Außensaunaanschluss / Starkstrom

Umbau alte Tischlerei - Kernsanierung 2023/24:

Einbau:

- Photovoltaikanlage
- Vaillant Wärmepumpen
- Fußbodenheizung
- Innenausbau
- hochwertige Badsanierung (Bidet und Urinal)
- Bodenbelagsarbeiten (Fliesen und Laminat)
- Terrasse (Dielen, Geländer)
- Schornsteinverrohrung
- Pflasterarbeiten
- Gartengestaltung



## Sonstige Angaben

ACHTUNG: Vor Abstimmung eines Besichtigungstermins, bitten wir Sie, sich unseren virtuellen 3D-Rundgang anzusehen.

So funktioniert der Rundgang:

<https://youtu.be/Jq3tkY8jna8>

Hier geht es zum 3D-Rundgang WE Erdgeschoss + Außenanlage:

<https://my.matterport.com/show/?m=p3bRAe2Gsu1>

Hier geht es zum 3D-Rundgang Obergeschoss + Spitzboden:

<https://my.matterport.com/show/?m=s83CRkiqRuu>

Alle Angaben beruhen auf Eigentümerinformationen

## Impressionen



Außenansicht\_4



Außenansicht\_2



Luftaufnahme



EG\_Küche-, Wohn- & Essbereich



EG\_Schlafzimmer



EG\_Bad



EG\_Gäste-WC



OG/DG\_Wohn-& Essbereich



OG/DG\_Küche



OG/DG\_Gäste-WC



OG/DG\_Bad



OG/DG\_Kinderzimmer



Dachgeschoss



Außenansicht\_1



Außenansicht\_3



Garage



Terrasse\_2



Terrasse\_1



Terrasse\_4



Ansicht Nord

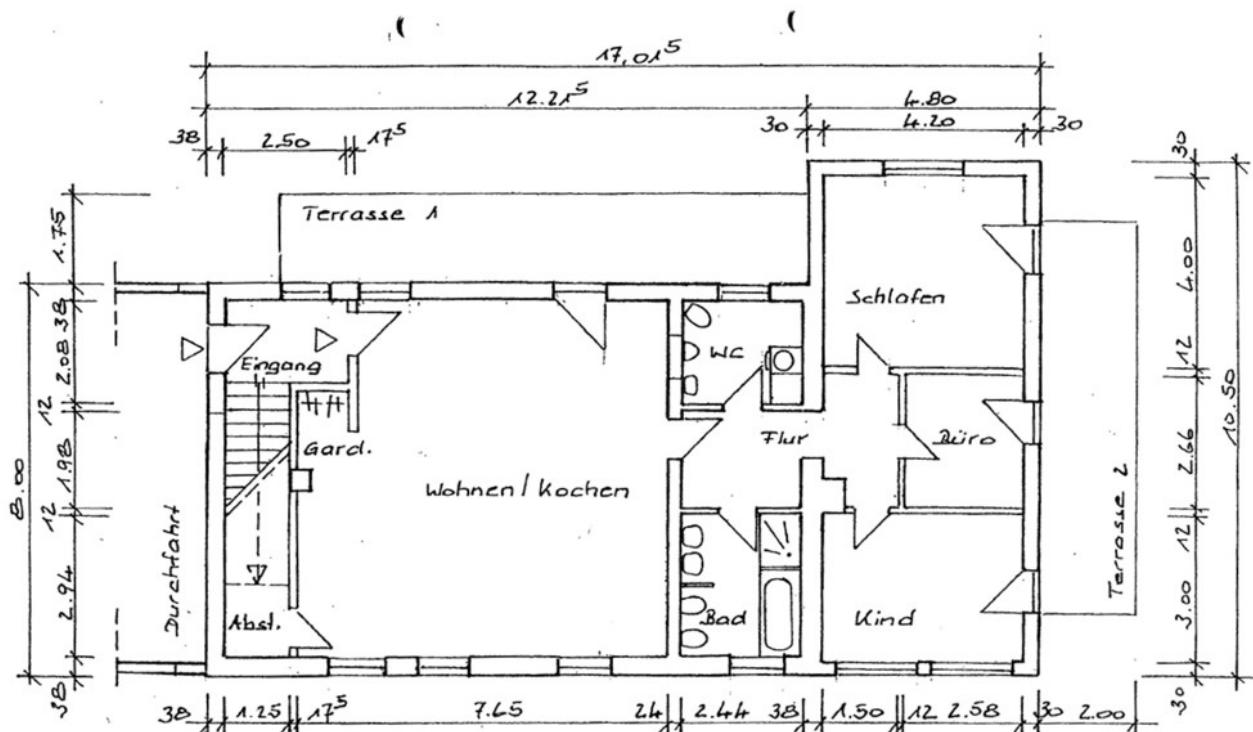


Heizungsraum

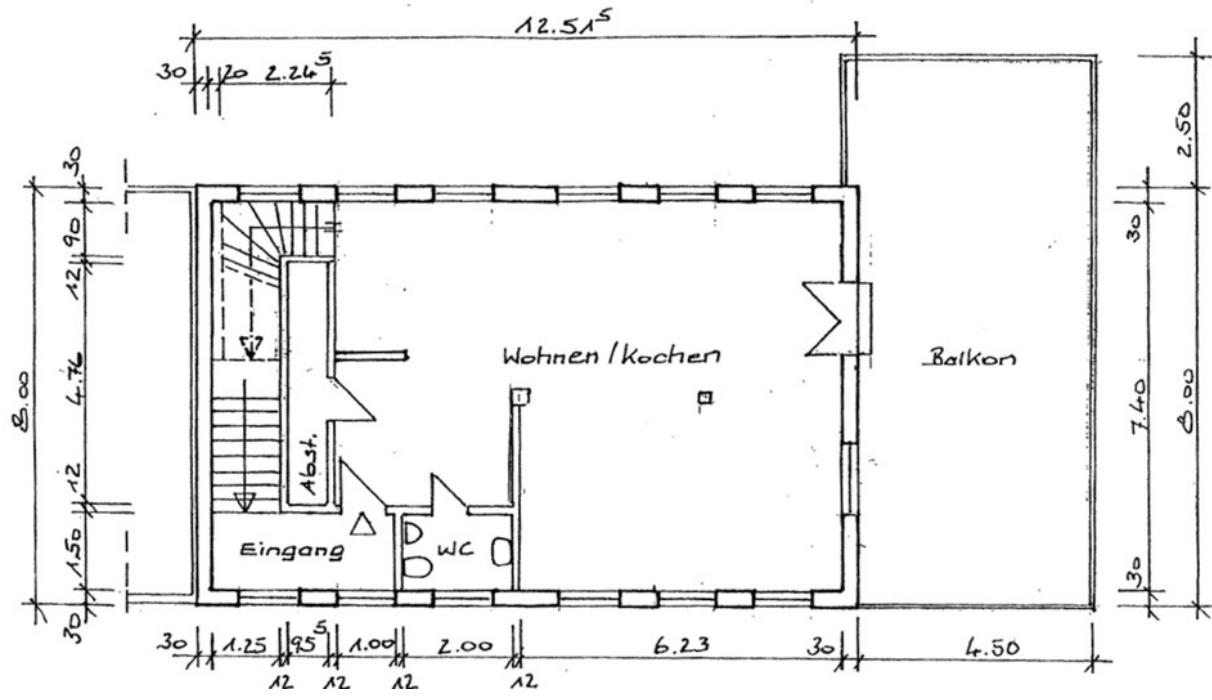


Wärmepumpen

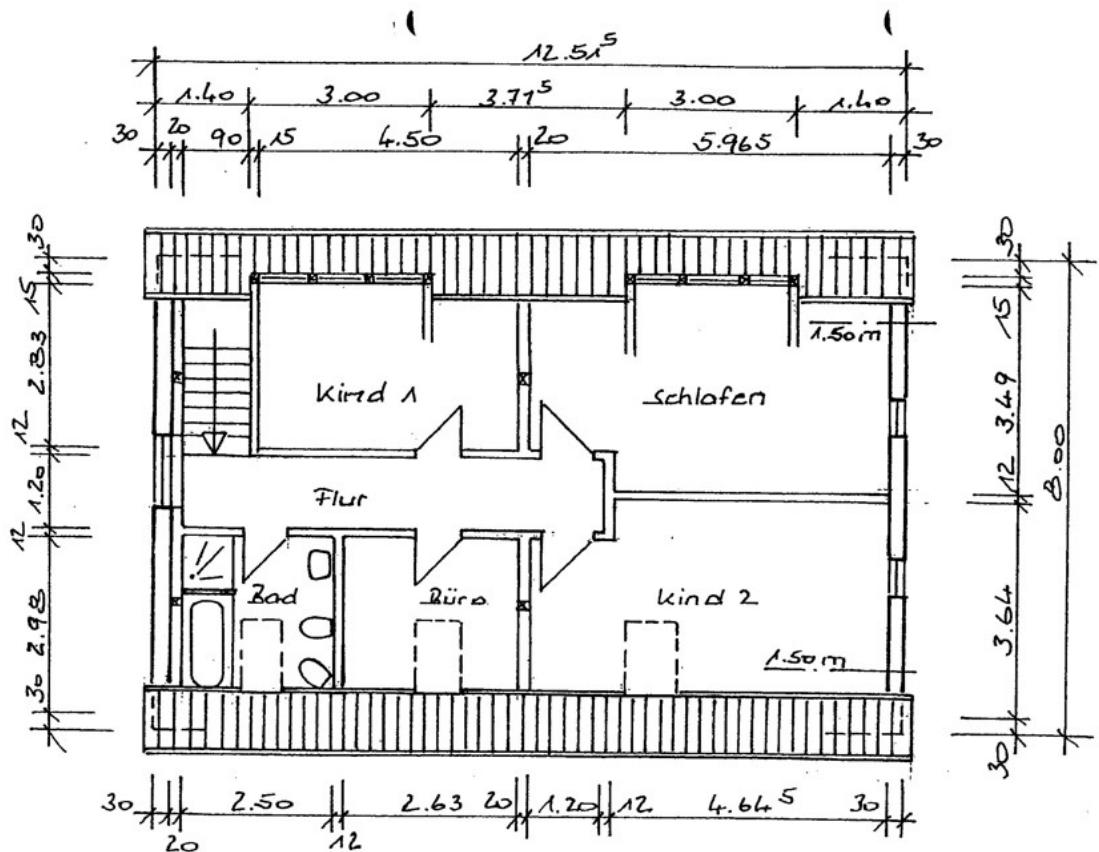
## Grundriss



Grundriss\_EG



Grundriss\_OG



Grundriss\_DG



## Ihr Ansprechpartner



Herr Felix Unverzagt  
die immobilie.  
Breiter Weg 227  
39104 Magdeburg

Fax: 03915342514  
Mobil: 017680676451

E-Mail: [f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de](mailto:f.unverzagt@dieimmobilie-magdeburg.de)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zu widerhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.