

Adenbüttel

# Gemütliche Doppelhaushälfte mit Aussenpool in ruhiger Waldrandlage in Adenbüttel

Número de propiedad: 24113009

RESERVIERT



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

PRECIO DE COMPRA: 295.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 125 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 402 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24113009 - 38528 Adenbüttel

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24113009 - 38528 Adenbüttel

## De un vistazo

Número de propiedad	24113009
Superficie habitable	ca. 125 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	4.5
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1988
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	295.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2017
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 25 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 24113009 - 38528 Adenbüttel

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	101.21 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	15.04.2034	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas		



Número de propiedad: 24113009 - 38528 Adenbüttel

## La propiedad



Número de propiedad: 24113009 - 38528 Adenbüttel

## La propiedad





Número de propiedad: 24113009 - 38528 Adenbüttel

## La propiedad



Número de propiedad: 24113009 - 38528 Adenbüttel

## La propiedad





Número de propiedad: 24113009 - 38528 Adenbüttel

## La propiedad



Número de propiedad: 24113009 - 38528 Adenbüttel

## La propiedad





Número de propiedad: 24113009 - 38528 Adenbüttel

## La propiedad





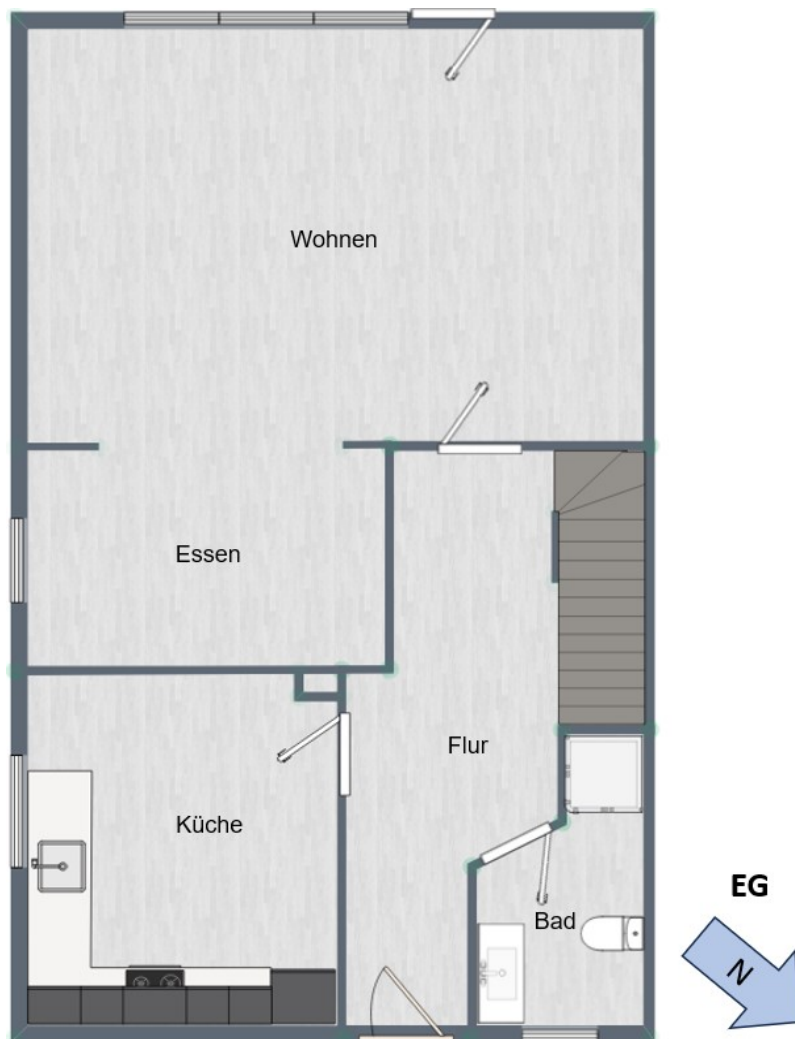
Número de propiedad: 24113009 - 38528 Adenbüttel

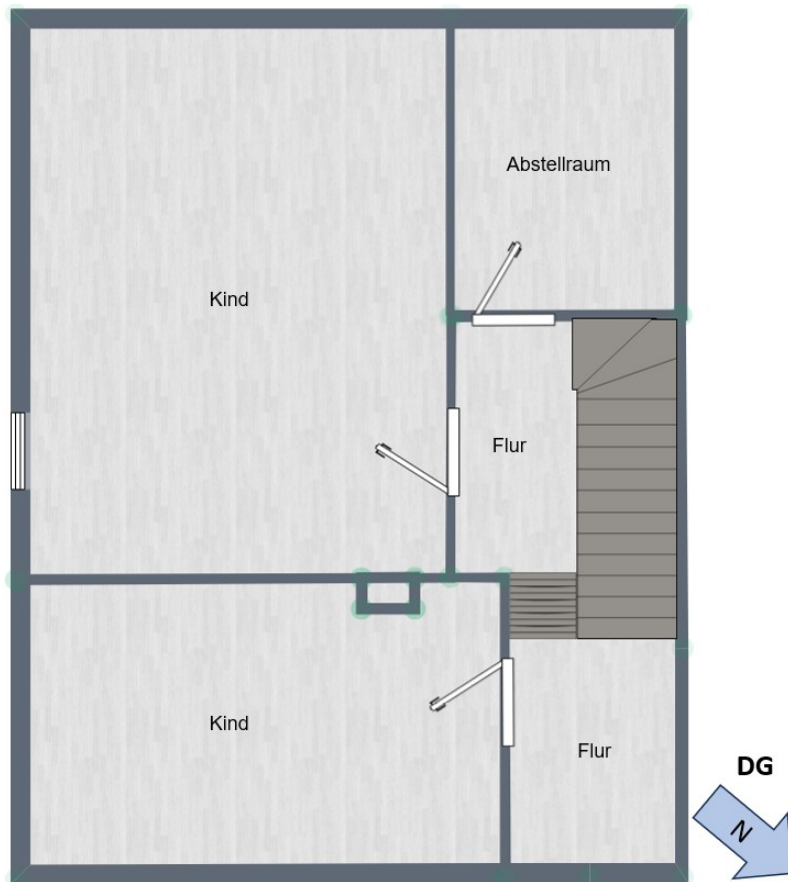
## La propiedad



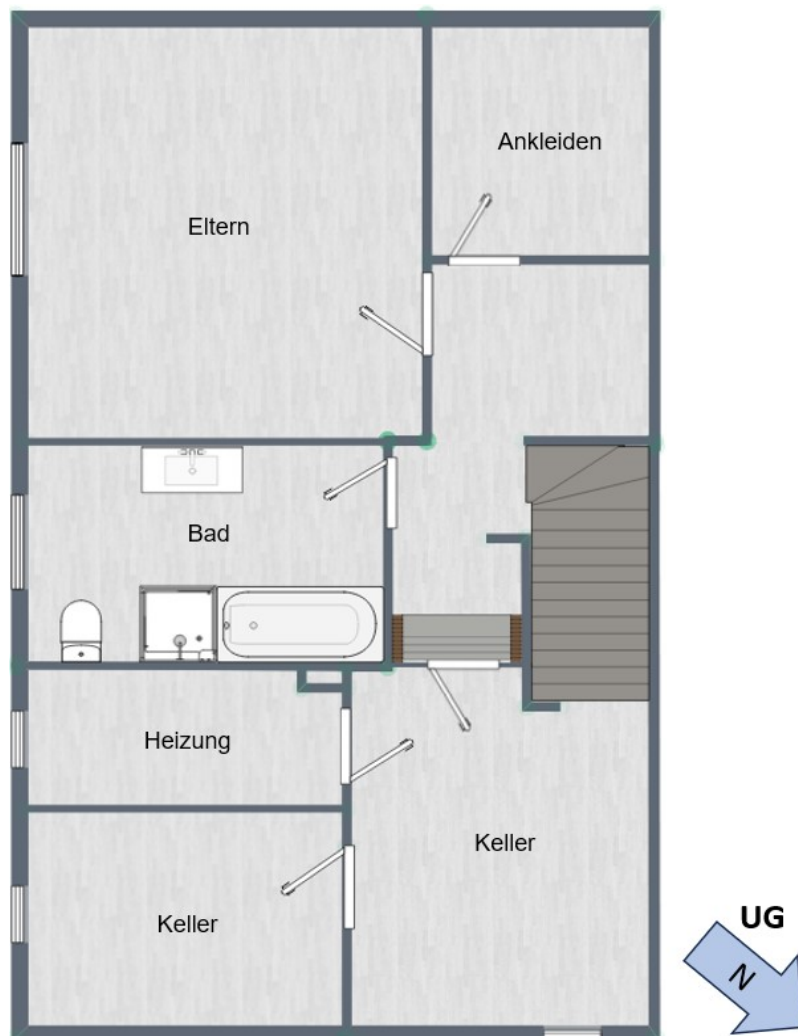
Número de propiedad: 24113009 - 38528 Adenbüttel

## Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24113009 - 38528 Adenbüttel

## Una primera impresión

Diese behagliche Doppelhaushälfte in ruhiger Lage kann schon bald IHR neues Domizil sein. Auf rund 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zusätzlichen rund 25 m<sup>2</sup> Nutzfläche, verteilt auf drei Ebenen, bietet diese gemütliche und gepflegte Doppelhaushälfte, 1988 in wertiger Massivbauweise mit massiv verklankerten und gedämmten Außenwänden errichtet, ein behagliches Zuhause für Paare und die kleine Familie. Durch Windfang und Flur betritt man das Erdgeschoss in dem sich die Küche mit Einbauküche, ein Duschbad (sanziert 2017) sowie das Wohn- und Esszimmer mit Terrassenzugang (West-Südwest-Ausrichtung) befinden. Im Dachgeschoss befinden sich zwei Schlaf- bzw. Kinderzimmer und ein Ankleideraum, im zur Wohnnutzung errichteten Untergeschoss findet man den Master-Bedroom, ein Dusch- und Wannenbad sowie einen weiteren Ankleideraum. Der zusätzliche Keller wartet mit drei Räumen auf. Hier befindet sich auch die Gas-Brennwert-Kombitherme mit zusätzlichem Warmwasserspeicher. Die Außenanlage bietet eine uneinsehbare Terrasse und rund 100 m<sup>2</sup> pflegeleichten Garten in dem sich ein Aufstellpool und eine Holzterrasse befinden. Ein geräumiger Carport mit Carportraum gehört ebenfalls zum Grundstück. Straßenseitig ist das Grundstück uneinsehbar eingefriedet und bietet so sehr viel Privatsphäre. Das Objekt wurde immer gut gepflegt und instand gehalten und immer wieder in Teilen renoviert und saniert, so u.a. die Gas-Kombitherme erneuert 2013, die Dachfenster mit Insektenschutz und Verdunkelung, Verandatür und das Bad im Erdgeschoss 2017. Die Fußböden sind sämtlich mit Vinylparket, Laminat und Fliesen belegt. Eine Satellitenantenne zum TV-Empfang ist vorhanden. Ein Glasfaserkabel zur Internet-/TK-Nutzung liegt am Gebäude an. Das Doppelhaus wurde 1988 auf einem Gemeinschaftsgrundstück errichtet, welches per Teilungserklärung nach dem Wohnungseigentumsgesetz in zwei Sonder- und Teileigentume zu je 50 % aufgeteilt ist. Zu jeder der beiden Einheiten existiert ein eigenes Grundbuchblatt. Die gesamte Grundstücksgröße beträgt 814 m<sup>2</sup>, wobei davon 402 m<sup>2</sup> auf die Sonder-, Teileigentums- und Sondernutzungsflächen der hier angebotenen Doppelhaushälfte entfallen.

Número de propiedad: 24113009 - 38528 Adenbüttel

## Detalles de los servicios

- Baujahr 1988
- Massivklinker, gedämmt
- ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4,5 Zimmer
- 2 Bäder
- teilweise Rolläden
- Ruhige Lage
- uneinsehbares Grundstück
- Gartenpool
- Carport



Número de propiedad: 24113009 - 38528 Adenbüttel

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in einer Wohnstraße einer Einfamilien- und Doppelhaussiedlung der 1980er / 1990er Jahre, in absolut ruhiger Waldrandlage, am Rand der Gemeinde Adenbüttel (ca. 1.700 Einwohner), in der ausgesprochen beliebten Samtgemeinde Papenteich (rund 24.800 Einwohner), im Süden des Landkreises Gifhorn (um 175.000 Einwohner). Eine Grundschule und eine Kita sind am Ort vorhanden und befinden sich in jeweils rund 750 m, fußläufig in maximal 10 Minuten erreichbar. Weiterführende Schulen gibt es in Groß Schwülper (Oberschule Papenteich, ca. 5 km) und Meine (Gymnasium, ca. 10 Km). Auch zeichnet sich Adenbüttel durch ein reges Vereinsleben aus. Zwei Gaststätten sorgen für das leibliche Wohl bei kurzen Wegen. Für den täglichen Bedarf stehen rund ein Dutzend Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten in Groß Schwülper (rund 5 Km und 7 Autominuten entfernt) und Meine (rund 10 Km und 12 Autominuten entfernt), sowie im benachbarten Hillerse bereit. Eine Bäckerei, eine Fleischerei und ein Hofladen sind direkt am Ort vorhanden. In Meine und Schwülper finden sich auch zahlreiche Ärzte. Die nächstgelegenen Städte sind die Kreisstadt Gifhorn (rund 17 Km, 21 Autominuten), Braunschweig (Zentrum rund 20 Km entfernt, 25 min.), Peine (ca. 22 km, 25 min.) und Wolfsburg (ca. 28 km, 35 min.). Die Landeshauptstadt Hannover erreicht man mit dem Auto in ungefähr 55 Minuten (rund 60 Km). Der nächste BAB Anschluss (A2) ist nur 9 Km entfernt. Durch die naturnahe Lage der Immobilie beginnt die Naherholung praktisch direkt ab der Haustür. Auch die Südheide ist nicht weit und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein.

Número de propiedad: 24113009 - 38528 Adenbüttel

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 101.21 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Número de propiedad: 24113009 - 38528 Adenbüttel

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Dagmar Boecker-Gallert

---

Lange Herzogstraße 32 Wolfenbüttel

E-Mail: [wolfenbuettel@von-poll.com](mailto:wolfenbuettel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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