

Adendorf

# Gepflegtes und vielseitiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage

CODE DU BIEN: 23184003



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

PRIX D'ACHAT: 460.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 120 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 801 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23184003 - 21365 Adendorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 23184003 - 21365 Adendorf**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23184003
Surface habitable	ca. 120 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1982
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	460.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 80 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 23184003 - 21365 Adendorf

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	113.60 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.05.2033	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1982

CODE DU BIEN: 23184003 - 21365 Adendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 23184003 - 21365 Adendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 23184003 - 21365 Adendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 23184003 - 21365 Adendorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 23184003 - 21365 Adendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 23184003 - 21365 Adendorf

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

CODE DU BIEN: 23184003 - 21365 Adendorf

## Une première impression

In dem beliebten Adendorf befindet sich dieses geräumige Einfamilienhaus. Im Jahre 1982 wurde diese Immobilie auf einem ca. 802 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück in massiver Bauweise, mit einer Klinkerfassade erbaut und erweitert. 2013 und in den letzten Jahren wurde die Immobilie von den jetzigen Eigentümern mit viel Liebe zum Detail modernisiert. Die ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf 4 Zimmer. Zusätzlich steht Ihnen der Vollkeller zur Verfügung, welcher ebenfalls genügend Fläche bietet. Über den Windfang, mit einem Gäste-WC betreten Sie Ihr neues Zuhause. Zur linken Seite befindet sich die kleine aber feine Küche mit Markengeräten, welche keine Wünsche offen lässt. Das Herzstück des Hauses ist der offene und gemütliche Wohn- und Essbereich. Bodentiefe Fensterelemente lassen den Raum mit Tageslicht erstrahlen und verleihen diesem eine sehr helle und freundliche Note. Zudem haben Sie die Möglichkeit den nachträglich angebauten, ca. 34 m<sup>2</sup> großen Wintergarten und den Garten zu betreten. Ein neuwertiger Kaminofen verleiht dem Ganzen die Gemütlichkeit. Die zwei Schlafräume und das Vollbad sind durch einen kleinen Flur abgetrennt vom restlichen Bereich des Hauses. Ein weiteres Zimmer steht Ihnen zur individuellen Nutzung zur Verfügung, ob als Gästezimmer oder Büro. Über den großzügigen HWR gelangen Sie über eine geflieste Treppe in den Keller, welcher teilweise beheizt ist und auch zu Wohn- oder Arbeitszwecken genutzt werden kann. Diese Etage beträgt zusätzlich ca. 80 m<sup>2</sup>. Das Highlight ist das neu gestaltete Badezimmer mit Whirlpool-Funktion. Der gepflegte Garten ist eingezäunt und ist mit einem großen Gartenhaus ausgestattet und weiteren Nebengebäuden, mit ausreichender Staufläche. Sollten Sie ein modernisiertes und gepflegtes Einfamilienhaus in zentraler und dennoch ruhiger Lage suchen, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns.

CODE DU BIEN: 23184003 - 21365 Adendorf

## Détails des commodités

- modernisiert
- 2-fach-verglaste Sprossenfenster abschließbar 2000
- teilw. elek. Außenrollläden
- Elektrik neu 2013
- Gasbrennwerttherme + Leitungen 2013
- HZ-Körper 2013
- Einbauküche 2016
- Kaminofen 2017
- Vollbad + Gäste-WC
- Fliesenböden mit Fußbodenerwärmung 2018
- beheizter Vollkeller / Souterrain
- Wannenbad mit Whirlpool- und Massagefunktion (KG) 2018
- Rücklaufanlage/Pumpe 2013 im KG
- Dämmung Decken + Böden 2019
- Wintergarten + elekt. Markise 2020
- Gartenhaus mit Strom 2021
- großer Garten + Zaun 2022 + Mähroboter Vorrichtung
- Garage mit elekt. Tor und Starkstrom 2022
- Spitzboden

**CODE DU BIEN: 23184003 - 21365 Adendorf**

## Tout sur l'emplacement

Die angebotene Immobilie befindet sich in der Gemeinde Adendorf. Diese liegt im Landkreis Lüneburg in Niedersachsen und zählt mit Ihren mehr als 10.000 Einwohnern und ihrer Nähe zur Hansestadt Lüneburg zu einer der bevorzugten Wohngegenden im Landkreis. Adendorf bietet eine intakte Infrastruktur mit Kindergarten, Krippe, Grundschule, Oberschule, Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten, Sportvereinen und einer guten Busanbindung nach Lüneburg; alles von der Immobilie aus fußläufig zu erreichen. Mit dem PKW sind Sie in ein paar Minuten auf der Ostumgehung und damit auf der A39 in Richtung Hamburg. Das pulsierende Leben im Zentrum von Lüneburg erreicht man in ca. 10 Minuten.

**CODE DU BIEN: 23184003 - 21365 Adendorf**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.5.2033. Endenergieverbrauch beträgt 113.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die Energieeffizienzklasse ist D. **GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. **HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 23184003 - 21365 Adendorf

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Marco Heilenmann

---

Stresemannstraße 7 Lunebourg  
E-Mail: [lueneburg@von-poll.com](mailto:lueneburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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