

Adendorf

# Gepflegtes und vielseitiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage

CODICE OGGETTO: 23184003



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

PREZZO D'ACQUISTO: 460.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 801 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 23184003 - 21365 Adendorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23184003 - 21365 Adendorf

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23184003
Superficie netta	ca. 120 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1982
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	460.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2018
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 80 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 23184003 - 21365 Adendorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	113.60 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.05.2033	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 23184003 - 21365 Adendorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23184003 - 21365 Adendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23184003 - 21365 Adendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23184003 - 21365 Adendorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23184003 - 21365 Adendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23184003 - 21365 Adendorf

## La proprietà



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)



**CODICE OGGETTO: 23184003 - 21365 Adendorf**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 23184003 - 21365 Adendorf**

## Dettagli dei servizi

- 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



**CODICE OGGETTO: 23184003 - 21365 Adendorf**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 23184003 - 21365 Adendorf**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 23184003 - 21365 Adendorf

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Marco Heilenmann

---

Stresemannstraße 7 Lüneburg  
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)