

Adendorf

Moderne Doppelhaushälfte mit Charme und Komfort

CODE DU BIEN: 25105020www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 498.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 385 m²

CODE DU BIEN: 25105020 - 21365 Adendorf

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

CODE DU BIEN: 25105020 - 21365 Adendorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25105020
Surface habitable	ca. 130 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1994
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	498.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 53 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25105020 - 21365 Adendorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétique valable jusqu'au	06.03.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	132.00 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1994

CODE DU BIEN: 25105020 - 21365 Adendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25105020 - 21365 Adendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25105020 - 21365 Adendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25105020 - 21365 Adendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25105020 - 21365 Adendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25105020 - 21365 Adendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25105020 - 21365 Adendorf

La propriété



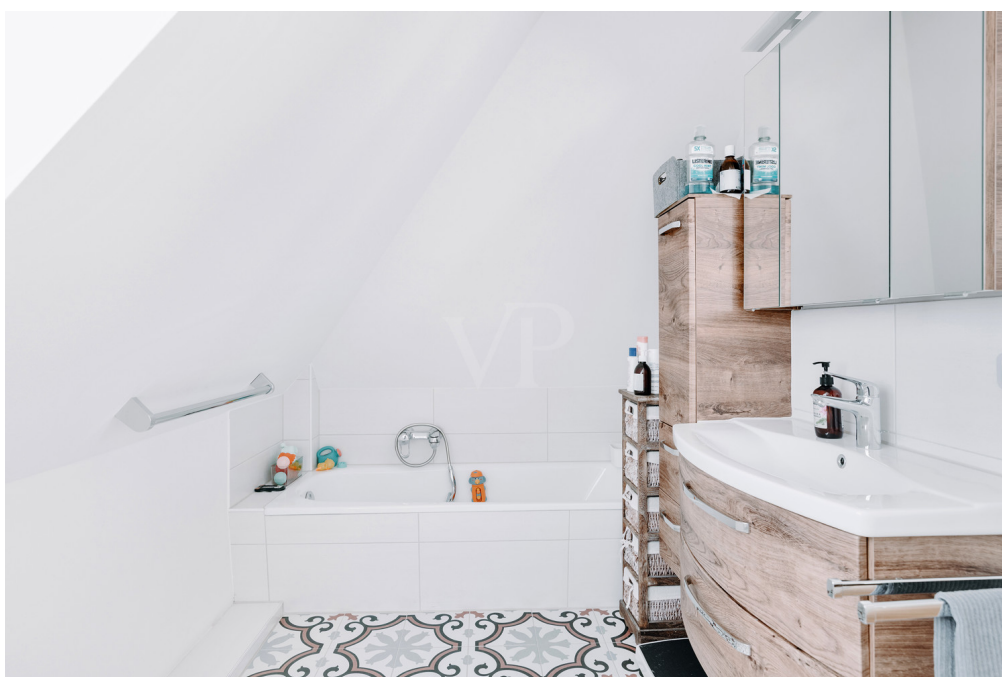
CODE DU BIEN: 25105020 - 21365 Adendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25105020 - 21365 Adendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25105020 - 21365 Adendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25105020 - 21365 Adendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25105020 - 21365 Adendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25105020 - 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.

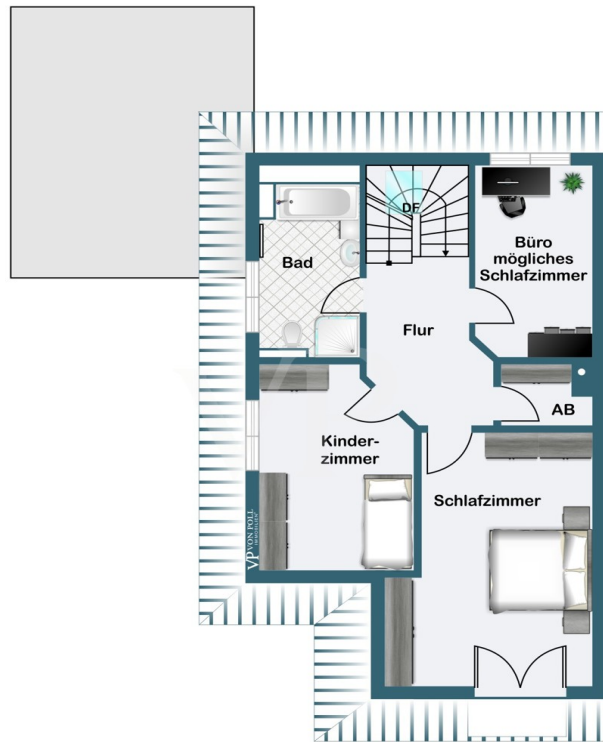
www.von-poll.com

The complex block contains a banner for Von Poll Immobilien. It features the company logo and name at the top. Below this is a photograph of a modern office storefront with large windows displaying real estate listings. To the right of the storefront is a photograph of a smiling family (a man, a woman, and a child) standing outdoors, with a real estate agent in a dark suit holding a blue folder and talking to them. Below the photographs, there is a dark blue section with white text providing contact information and a call to action. At the very bottom, the company website URL is listed.

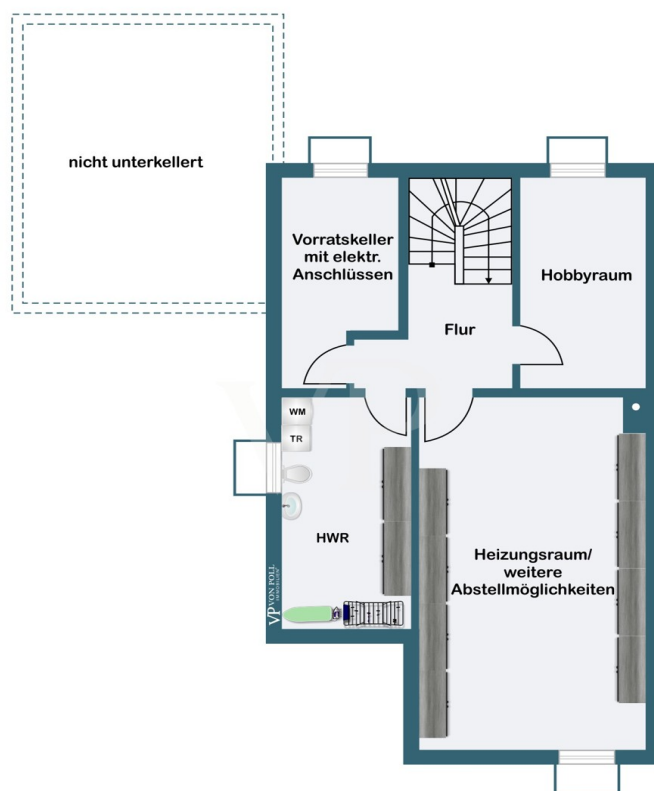
CODE DU BIEN: 25105020 - 21365 Adendorf

Plans d'étage





Obergeschoss



Kellergeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25105020 - 21365 Adendorf

Une première impression

Zum Verkauf steht eine gepflegte Doppelhaushälfte mit drei Schlafzimmern und einem Badezimmer, die sich ideal für Familien oder Paare eignet, die großzügigen Wohnraum in einem attraktiven Umfeld suchen. Die Immobilie befindet sich in einem guten Zustand und bietet eine solide Basis für komfortables Wohnen. Durch die zentrale Gasheizung, die im Dezember 2020 durch eine neue Anlage der Marke Vaillant ersetzt wurde, und die Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss, wird eine behagliche Wärme garantiert. Der Innenbereich dieser Doppelhaushälfte besticht durch eine durchdachte und funktionale Raumaufteilung. Im Erdgeschoss empfängt ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, das durch eine elegante Doppelglastür vom Flur getrennt ist. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf eine überdachte Terrasse. Die moderne Einbauküche ist mit hochwertigen Neff-Geräten ausgestattet – darunter ein Geschirrspüler, ein Backofen, ein Ceran-Kochfeld sowie eine stilvolle Dunstabzugshaube. Im Obergeschoss befinden sich zwei gemütliche Schlafzimmer sowie ein weiterer, flexibel nutzbarer Raum, der derzeit als Büro dient, sich jedoch ebenso ideal als zusätzliches Schlaf- oder Kinderzimmer eignet. Zwei der Räume sind mit sogenannten französischen Fenstern ausgestattet – bodentiefe Fenster, die sich wie Türen öffnen lassen und ein helles, luftiges Wohngefühl schaffen. Der Boden im Obergeschoss ist mit hochwertigem Klebevinyl in Eichenoptik ausgelegt, das Wärme und Eleganz vermittelt, während im Wohnzimmer ein pflegeleichter Laminatboden verlegt wurde. Das modern ausgestattete Badezimmer bietet sowohl eine Badewanne als auch eine separate Dusche und sorgt dank integrierter Fußbodenheizung für angenehmen Komfort. Für zukunftssicheres Wohnen ist das Haus mit einem leistungsstarken Glasfaseranschluss versehen, der schnelles Internet garantiert – ideal für Homeoffice und digitale Freizeitgestaltung. Der Außenbereich der Immobilie besticht durch zwei stilvoll gestaltete Terrassen, die beide mit hochwertigen Steinplatten versehen sind. Die erste Terrasse ist direkt von der Küche aus zugänglich und bietet durch blickdichte Elemente sowie geschmackvoll angelegte Blumenbeete ein hohes Maß an Privatsphäre – perfekt für ruhige Stunden im Grünen. Die zweite Terrasse, in Form einer Loggia, ist vom Wohnzimmer aus begehbar. Sie schafft einen geschützten Außenbereich, der bei jedem Wetter zum Verweilen einlädt und den Wohnraum harmonisch nach außen erweitert. Die Hofeinfahrt ist durch einen Sichtschutz optisch abgetrennt und sorgt so für zusätzliche Diskretion. Zum Grundstück gehört außerdem eine Einzelgarage mit elektrischem Tor. Von hier aus besteht ein praktischer Zugang zur Terrasse, was den Komfort im Alltag zusätzlich erhöht. Im Keller stellt die Doppelhaushälfte vier Räume zur Verfügung, die vielfältig genutzt werden können. Der Heizungsraum beherbergt die moderne Gaszentralheizung, während der Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner sowie einem

zusätzlichen Waschbecken und einem WC ausgestattet ist. Ein weiterer Raum eignet sich ideal als Vorratsraum mit mehreren Stromanschlüssen für Gefriergeräte. Der vierte Raum bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten, zum Beispiel als Werkstatt, Lager- oder Hobbyraum. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als ein durchdachtes Zuhause in einem gepflegten Zustand, das genügend Raum und Ausstattung für individuelle Wohnansprüche bietet. Mit ihrer durchdachten Raumaufteilung und praktischen Ausstattung ist diese Doppelhaushälfte bereit für eine neue Eigentümerfamilie, die hier ihr Zuhause gestalten kann.

CODE DU BIEN: 25105020 - 21365 Adendorf

Détails des commodités

Wohnqualität & Ausstattung:

- Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss
- Gasheizung (Vaillant, Baujahr 12/2020)
- Hochwertiger Klebevinyl in Eichenoptik im Obergeschoss, Laminat im Wohnzimmer, Fliesen im Keller/Flur
- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Neff-Markengeräten – ausgestattet mit Geschirrspüler, Backofen, Kochfeld (Ceran) sowie einem Herd mit eleganter Dunstabzugshaube
- Badezimmer im OG mit Badewanne und Dusche + Fußbodenheizung
- Glasfaseranschluss für Internet
- Elektrische Außenjalousien im Erdgeschoss

Wohnräume:

- Weitläufiges Wohn- und Esszimmer mit eleganter Glastür – direkter Zugang zur überdachten Terrasse mit Glasdach und elektrisch steuerbarer Markise
- 2 Schlafzimmer (jeweils mit französischem Fenster)

Außenbereich:

- Beide Terrassen sind mit hochwertigen Steinplatten gestaltet und werden von einem kleinen, pflegeleichten Garten umrahmt – inklusive praktischem Wasseranschluss
- Hofeinfahrt mit Sichtschutz und kleinem Vorgarten
- Großzügige Einzelgarage mit zusätzlichem Platz für Fahrräder oder ein Motorrad – ausgestattet mit elektrischem Tor und praktischem Zugang zur Terrasse
- Auf dem Garagendach ist ein modernes Balkonkraftwerk installiert – eine nachhaltige Lösung zur Unterstützung der eigenen Stromversorgung

Kellerräume (Vollkeller, insgesamt 4 Räume):

- Heizungsraum – ausgestattet mit einer modernen Gaszentralheizung der Marke Vaillant
- Hauswirtschaftsraum – Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner, zusätzlich mit Waschbecken und WC
- Vorratsraum – mit mehreren Stromanschlüssen, ideal zur Nutzung für Gefriergeräte
- Weiterer Kellerraum – flexibel nutzbar, z.B. als Werkstatt, Lager- oder Hobbyraum

CODE DU BIEN: 25105020 - 21365 Adendorf

Tout sur l'emplacement

Adendorf – nur etwa vier Kilometer nordöstlich vom Lüneburger Stadtzentrum gelegen – ist heute nahezu nahtlos mit der Stadt verbunden. Rund 11.000 Menschen leben hier zwischen Ilmenau und Elbe-Seitenkanal in einer attraktiven Umgebung mit hoher Lebensqualität. Dank hervorragender Anbindung durch Bus, Bahn und die nahegelegene Autobahn erreichen Sie schnell alle Ziele in der Region. Die grüne Lage direkt am beliebten Erholungspark Teichaue lädt zu Spaziergängen, Naturgenuss und Entspannung direkt vor der Haustür ein. Gleichzeitig bietet Adendorf ein breites Freizeitangebot: Ob Fitness, Golf, Freibad, Eissporthalle oder vielfältige Shopping- und Kosmetikangebote – alles ist in kurzer Entfernung erreichbar. Auch die medizinische Versorgung ist mit Ärzten und Apotheken gut abgedeckt. Schulen, Kitas und andere Betreuungseinrichtungen befinden sich ebenfalls in direkter Nähe. Diese charmante Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen Sackgassen- und Spielstraße eines gepflegten Wohngebiets – ein ideales Zuhause für Familien, Ruhesuchende und Berufspendler, die Wert auf ein harmonisches Wohnumfeld mit ausgezeichneter Infrastruktur legen.

CODE DU BIEN: 25105020 - 21365 Adendorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 132.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 25105020 - 21365 Adendorf

Contact

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

Marco Heilenmann

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg

Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0

E-Mail: lueneburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com