

Adendorf

Moderne Doppelhaushälfte mit Charme und Komfort

????????? ??????????: 25105020



www.von-poll.com

???? ??????: 498.000 EUR • ??????????: ca. 130 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 385 m²

??????? ?????????: 25105020 - 21365 Adendorf

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25105020 - 21365 Adendorf

?? ??? ??????

???????? ?????????	25105020	????? ??????	498.000 EUR
???????????	ca. 130 m²	???????????	Käuferprovision
????? ??????	?????????????? ?????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	4		MwSt.) des
????????????? ???	3		beurkundeten
???????????		?????????	Kaufpreises
???????????	1	?????????	????????
????? ?????????????	1994	??????????????	
????? ?????????????	2 x ????????????	????????????????????	ca. 53 m²
	????? ?????????????,	?????	
	1 x ???????	???????	????????, WC
			????????????, ?????,
			????????????????
			?????????

???????? ?????????: 25105020 - 21365 Adendorf

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ?????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????? ??????? ??????	??????? ????????????? ?????????????	132.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	06.03.2034	?????????? ?????????????? ???????????	E
????? ???????????	??????	?????????? ????? ??????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1994

???????? ?????????: 25105020 - 21365 Adendorf

?? ?????????



???????? ?????????: 25105020 - 21365 Adendorf

?? ????????



???????? ??????????: 25105020 - 21365 Adendorf

?? ?????????



???????? ?????????: 25105020 - 21365 Adendorf

?? ????????



???????? ??????????: 25105020 - 21365 Adendorf

?? ?????????



???????? ???????? : 25105020 - 21365 Adendorf

?? ????????



???????? ?????????: 25105020 - 21365 Adendorf

?? ????????



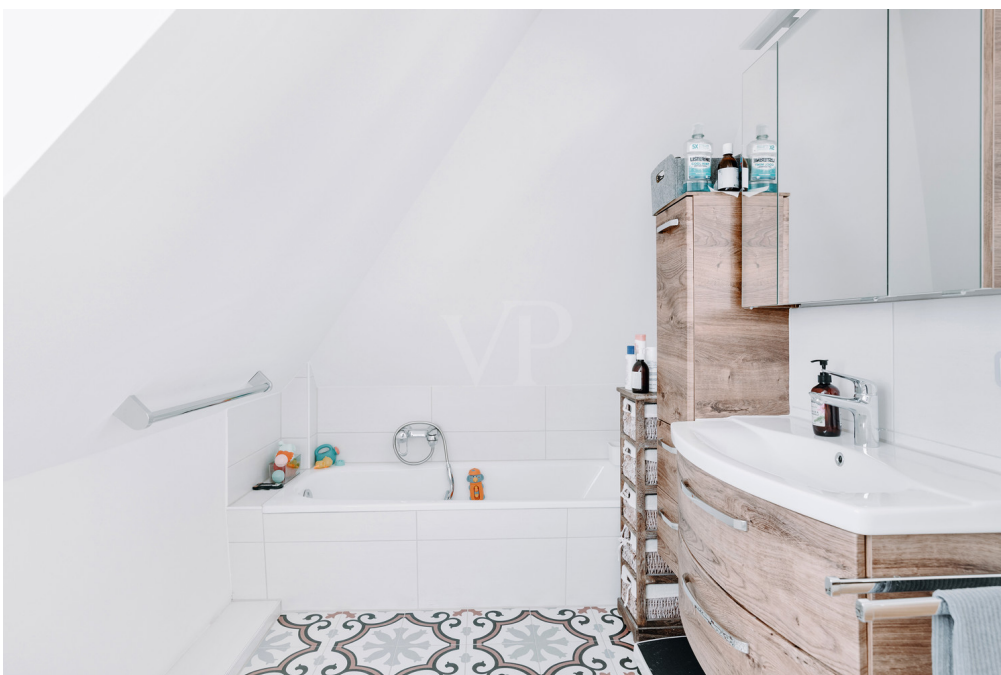
???????? ?????????: 25105020 - 21365 Adendorf

?? ?????????



???????? ?????????: 25105020 - 21365 Adendorf

?? ?????????



???????? ?????????: 25105020 - 21365 Adendorf

?? ????????



???????? ?????????: 25105020 - 21365 Adendorf

?? ????????



???????? ?????????: 25105020 - 21365 Adendorf

?? ?????????



???????? ?????????: 25105020 - 21365 Adendorf

?? ????????



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.

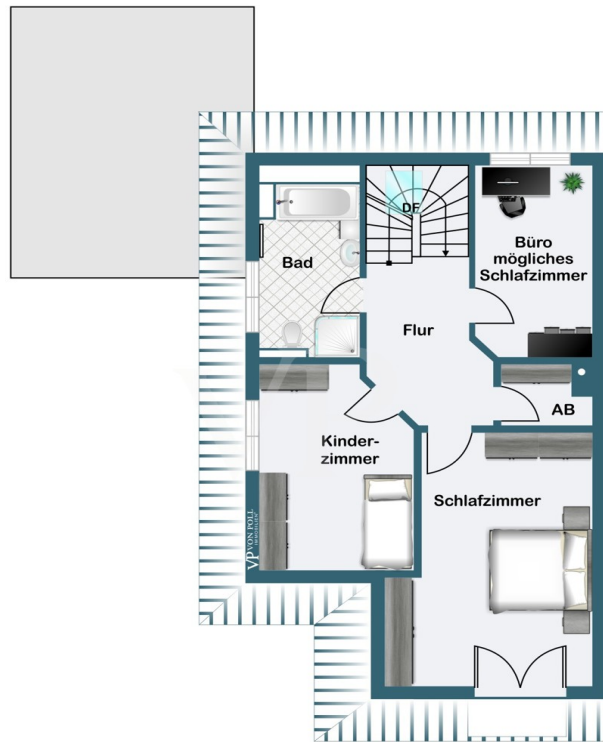
www.von-poll.com

??????? ?????????: 25105020 - 21365 Adendorf

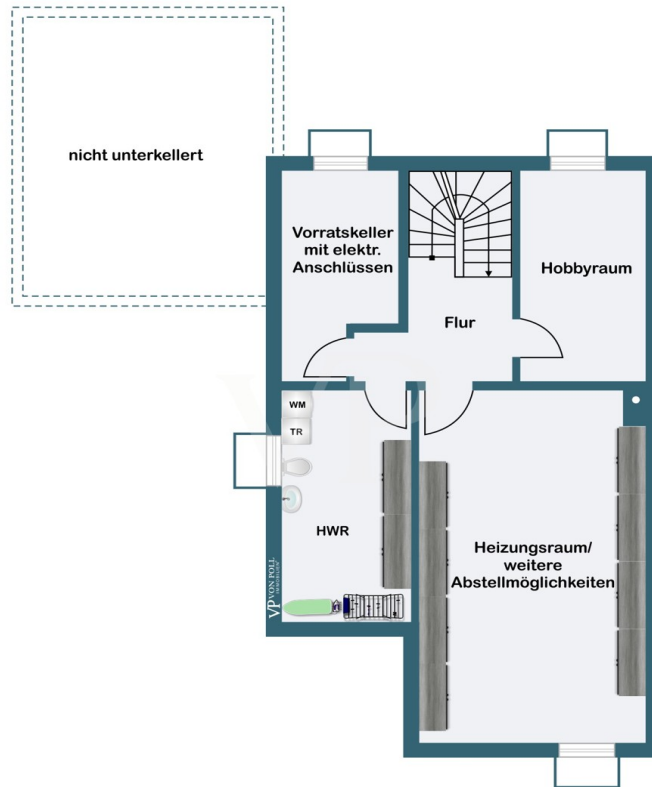
???????



Erdgeschoss



Obergeschoss



Kellergeschoss

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ???????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ????????: 25105020 - 21365 Adendorf

??? ?????? ?????????

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.

???????? ??????????: 25105020 - 21365 Adendorf

???????????????? ???? ??????????

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

??????? ?????????: 25105020 - 21365 Adendorf

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25105020 - 21365 Adendorf

????? ????????????

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.

???????? ??????????: 25105020 - 21365 Adendorf

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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