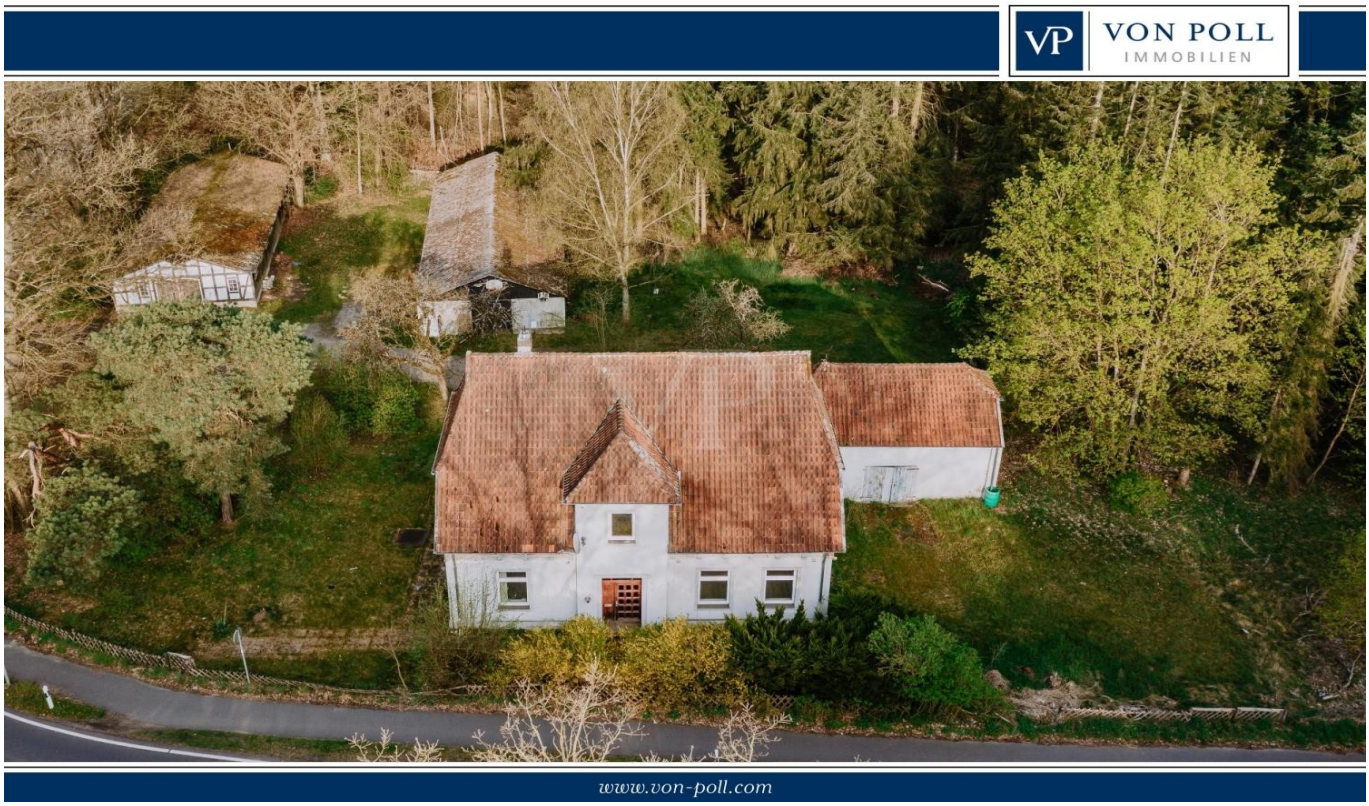
Adendorf

Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit Potenzial – ideal für kreative Wohn- oder Nutzungskonzepte

Número da propriedade: 25105015



PREÇO DE COMPRA: 595.000 EUR • **ÁREA:** ca. 278,12 m^2 • **QUARTOS:** 9 • **ÁREA DO TERRENO:** 6.322 m^2

Número da propriedade: 25105015 - 21365 Adendorf

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25105015 - 21365 Adendorf

Numa vista geral

Número da propriedade	25105015
Área	ca. 278,12 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	9
Quartos	6
Casas de banho	2
Ano de construção	1973
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	595.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Lareira, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 25105015 - 21365 Adendorf

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Óleo
Certificado Energético válido até	21.05.2035
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	196.65 kWh/m²a
Classificação energética	F
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1973

Número da propriedade: 25105015 - 21365 Adendorf

O imóvel

Número da propriedade: 25105015 - 21365 Adendorf

O imóvel

Número da propriedade: 25105015 - 21365 Adendorf

O imóvel

Número da propriedade: 25105015 - 21365 Adendorf

O imóvel

Número da propriedade: 25105015 - 21365 Adendorf

O imóvel

Número da propriedade: 25105015 - 21365 Adendorf

O imóvel

Número da propriedade: 25105015 - 21365 Adendorf

O imóvel

Número da propriedade: 25105015 - 21365 Adendorf

O imóvel

Número da propriedade: 25105015 - 21365 Adendorf

O imóvel

Número da propriedade: 25105015 - 21365 Adendorf

O imóvel

Número da propriedade: 25105015 - 21365 Adendorf

O imóvel

Número da propriedade: 25105015 - 21365 Adendorf

O imóvel

Número da propriedade: 25105015 - 21365 Adendorf

O imóvel

Número da propriedade: 25105015 - 21365 Adendorf

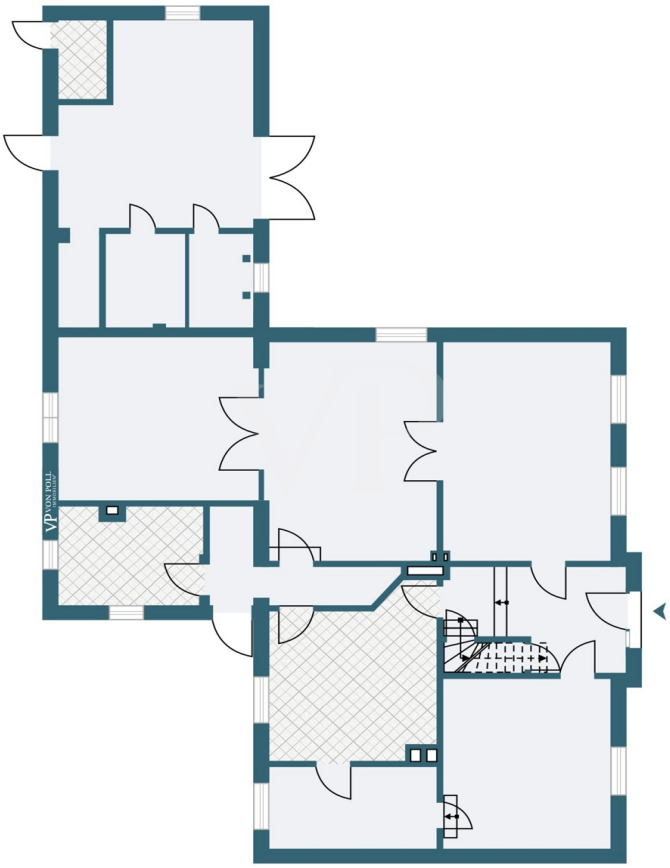
O imóvel

Número da propriedade: 25105015 - 21365 Adendorf

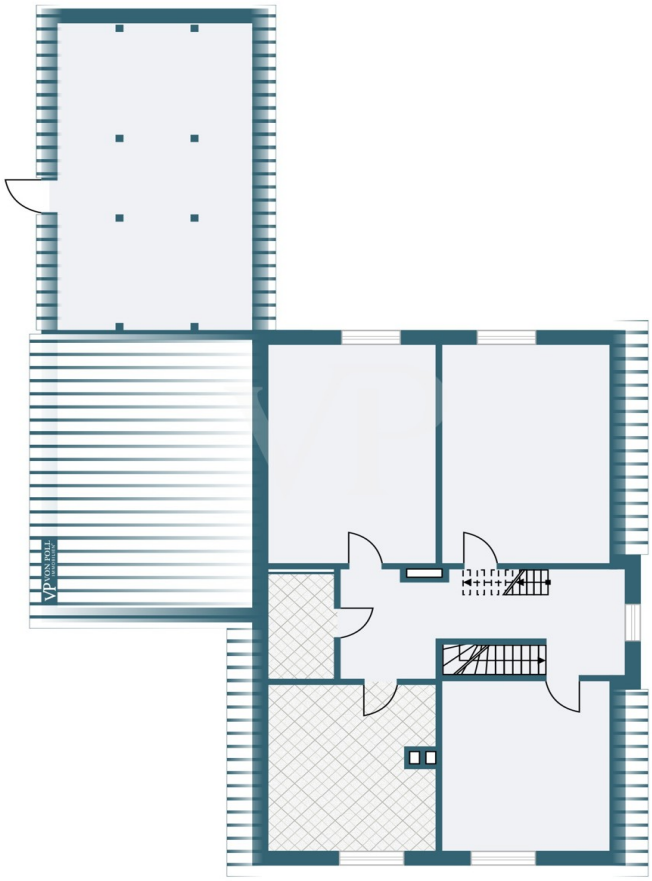
O imóvel

Número da propriedade: 25105015 - 21365 Adendorf

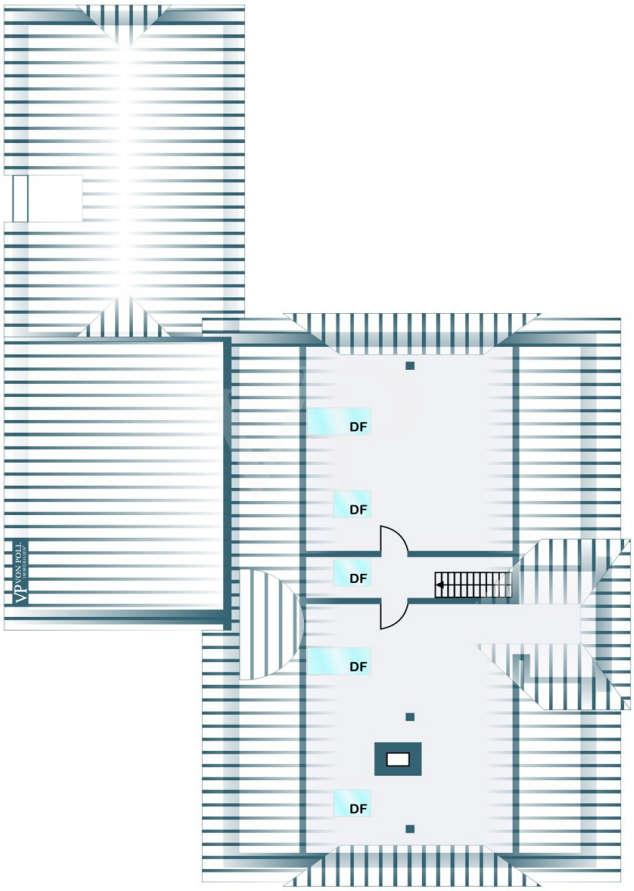
Plantas dos pisos



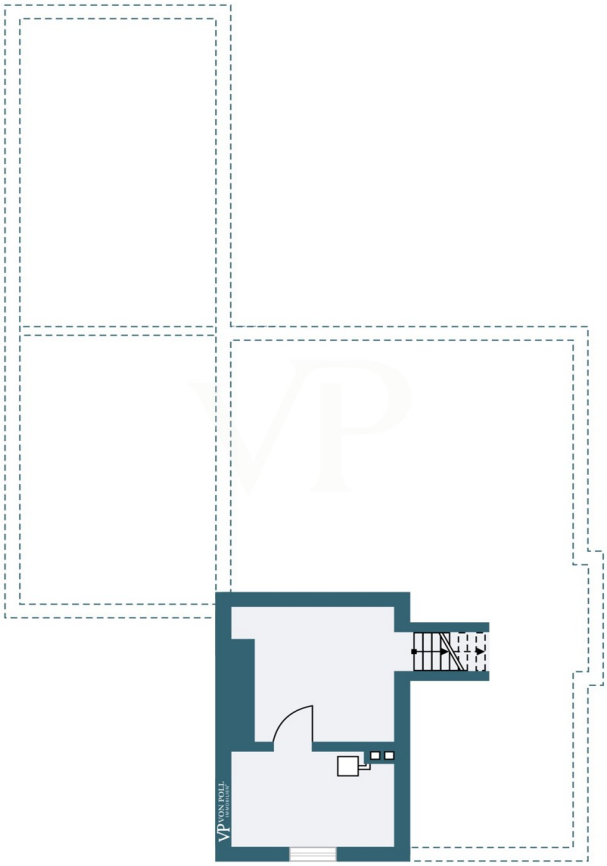
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25105015 - 21365 Adendorf

Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein großzügiges Ein-, Zwei- oder Dreifamilienhaus aus dem Jahr 1973 mit zwei angrenzenden Nebengebäuden. Diese Liegenschaft bietet enormes Entwicklungspotenzial und richtet sich an Familien, kreative Selbstnutzer oder Investoren, die ein Objekt umfassend nach ihren Vorstellungen modernisieren möchten.

Das Haupthaus verfügt über insgesamt neun Zimmer, darunter sechs flexibel nutzbare Schlafzimmer – ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Home-Office. Die Raumaufteilung ist funktional, jedoch nicht mehr zeitgemäß. Eine umfassende Modernisierung und Neugestaltung bieten die Chance, ein individuelles Wohnkonzept zu verwirklichen.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Die Innenausstattung entspricht nicht mehr dem heutigen Standard und bietet Potenzial für individuelle Modernisierungen. Die bestehende Ölzentralheizung arbeitet derzeit zuverlässig, könnte jedoch im Zuge einer energetischen Optimierung durch eine zeitgemäße Heiztechnik ersetzt werden. Die solide Bausubstanz stellt dabei eine stabile Grundlage für umfassende Sanierungsmaßnahmen dar.

Die angrenzenden Nebengebäude sind in einem stark renovierungsbedürftigen Zustand – hier erscheint ein Abriss mit anschließender Neugestaltung als die sinnvollere Option.

Das großzügige Grundstück mit weitläufiger Grünfläche eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten im Außenbereich – etwa zur Anlage eines Familiengartens, eines Ruhebereichs oder als Spielfläche für Kinder.

Aufgrund der Lage an einer stark befahrenen Straße sollte bei der Gestaltung der Außenbereiche sowie bei der Wahl geeigneter Schallschutzmaßnahmen eine entsprechende Planung erfolgen. Gleichzeitig profitieren zukünftige Eigentümer von der hervorragenden Anbindung: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar.

Besonderer Hinweis:
Neben der klassischen Nutzung als Einfamilienhaus bietet die Immobilie – insbesondere durch ihre verkehrsgünstige Lage – auch Potenzial für eine teilweise gewerbliche Nutzung, z.?B. für ein Büro, eine Praxis oder ein kombiniertes Wohn- und Arbeitskonzept. Dies ist kein vorrangiges Nutzungsszenario, aber eine interessante

Option für zukunftsorientierte Käufer mit unternehmerischem Denken.

Fazit:
Ein Objekt für Visionäre – ideal für alle, die bereit sind, Zeit, Kreativität und finanzielle Mittel in eine umfassende Sanierung zu investieren. Hier entsteht Raum für individuelles Wohnen, moderne Nutzungskonzepte und neue Lebensentwürfe.

Número da propriedade: 25105015 - 21365 Adendorf

Detalhes do equipamento

- Heizung: Ölzentralheizung
- Böden: Fliesen + Laminatboden
- Fenster: Doppelverglasung
- Kaminanschluss vorhanden

Número da propriedade: 25105015 - 21365 Adendorf

Tudo sobre a localização

Adendorf – ein lebenswerter Ort vor den Toren Lüneburgs. Nur etwa vier Kilometer nordöstlich vom charmanten Lüneburger Stadtkern entfernt, hat sich Adendorf nahtlos an die Stadt angeschmiegt und vereint das Beste aus zwei Welten: die Nähe zur historischen Innenstadt und das ruhige Wohnen im Grünen.

Zwischen der idyllischen Ilmenau und dem Elbe-Seitenkanal gelegen, bietet Adendorf mit rund 11.000 Einwohnern eine gelungene Mischung aus naturnaher Umgebung und moderner Infrastruktur. Der beliebte Erholungspark Teichaue lädt direkt vor der Haustür zu Spaziergängen, Radtouren oder Momenten der Ruhe ein – ein wahres Paradies für Naturliebhaber.

Trotz der ruhigen Lage ist Adendorf hervorragend angebunden: Bus- und Bahnverbindungen sowie der direkte Autobahnanschluss sorgen für eine schnelle Erreichbarkeit aller Ziele in der Region.

Auch in puncto Freizeitgestaltung lässt Adendorf keine Wünsche offen. Ob Golf, Eislaufen, Schwimmen im Freibad, Fitness oder entspannende Stunden im Kosmetikstudio – alles ist bequem erreichbar. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote sowie eine ausgezeichnete medizinische Versorgung mit Ärzten und Apotheken runden das Bild ab. Familien profitieren von kurzen Wegen zu Kitas, Schulen und weiteren Betreuungseinrichtungen.

Adendorf – ein Ort zum Wohlfühlen, Leben und Genießen.

Número da propriedade: 25105015 - 21365 Adendorf

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 196.65 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Número da propriedade: 25105015 - 21365 Adendorf

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Marco Heilenmann

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg
Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0
E-Mail: lueneburg@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com