

Adelheidsdorf

## **\*\*Modernes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Warmhalle in Adelheidsdorf\*\***

*Property ID: 26217040*



**PURCHASE PRICE: 585.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 245 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.320 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

**Property ID: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf**

## At a glance

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| Property ID          | 26217040               |
| Living Space         | ca. 245 m <sup>2</sup> |
| Roof Type            | Gabled roof            |
| Rooms                | 7                      |
| Bedrooms             | 5                      |
| Bathrooms            | 3                      |
| Year of construction | 2010                   |
| Type of parking      | 2 x Car port           |

|                                  |                                                                                    |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                   | 585.000 EUR                                                                        |
| House                            | Single-family house /<br>Detached house                                            |
| Commission                       | Käuferprovision beträgt<br>2,38 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisation /<br>Refurbishment | 2024                                                                               |
| Construction method              | Solid                                                                              |
| Equipment                        | Terrace, Guest WC,<br>Fireplace, Garden /<br>shared use, Built-in<br>kitchen       |

**Property ID: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf**

## Energy Data

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating |
| Energy Source                  | Gas                |
| Energy certificate valid until | 22.10.2035         |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 113.80 kWh/m²a            |
| Energy efficiency class                              | B                         |
| Year of construction according to energy certificate | 2010                      |

Property ID: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

## The property



**Property ID: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf**

## The property



Property ID: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

## The property



Property ID: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

## The property



Property ID: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

## The property



Property ID: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

## The property



**Property ID: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf**

## The property



Property ID: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

## The property



Property ID: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

## The property



Property ID: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

## The property



Property ID: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

## The property





**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Property ID: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf**

## A first impression

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus mit modern ausgebauter Gewerbehalle und Einliegerwohnung bietet vielseitige Möglichkeiten auf großzügigen ca. 1.320 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Das Wohn- und Gewerbeobjekt in ruhiger Lage vereint hochwertiges Wohnen und effizientes Arbeiten an einem Standort – ideal für Selbstständige, Handwerksbetriebe oder Familien, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten. Das im Jahr 2010 errichtete Gebäude wurde 2024 umfassend modernisiert und überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 245 m<sup>2</sup>, die sich auf zwei Wohnungen verteilt.

Das Haus präsentiert sich in gehobener Ausstattungsqualität und verteilt insgesamt 7 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer sowie 3 Badezimmer. Im Erdgeschoss stehen ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung. Hier befinden sich ein großzügiges Wohnzimmer, das zum Verweilen einlädt, eine moderne Küche, zwei Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer sowie ein begehrter Kleiderschrank. Ein großes Badezimmer mit Dusche und Badewanne, ein Gäste-WC und ein praktischer Hauswirtschaftsraum sorgen für Komfort im Alltag.

Der Kaminanschluss im Erdgeschoss bietet zusätzliche Möglichkeiten für behagliche Wärme an kühlen Tagen. Das Obergeschoss verfügt über eine Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup>. Hier finden sich zwei weitere Schlafzimmer, ein helles Wohnzimmer, eine Küche, ein Badezimmer sowie ein Abstellraum. Diese Raumaufteilung ermöglicht verschiedene Nutzungskonzepte, sei es zur privaten oder gewerblichen Verwendung.

Die Immobilie beeindruckt mit neu gepflasterten Außenflächen, einem elektrischen Tor und einem neuen Zaun, die für ein modernes und sicheres Ambiente sorgen. Zwei Carports bieten ausreichend Stellplätze für Ihre Fahrzeuge. Die separat erschlossene und vollständig ausgebauten Halle erweitert das Nutzungsspektrum des Anwesens erheblich. Die Halle umfasst ein neues Badezimmer, eine hochwertige Dämmung des Bürocontainers sowie eine Verkleidung mit Riemchen.

Für angenehmes Arbeiten sorgt die Klimaanlage in der Halle. Ein Kanak Ofen schafft ein angenehmes Raumklima, während die Einliegerwohnung zusätzlich mit einem eigenen Kamin ausgestattet ist. Moderne Heiztechnik prägt dieses Angebot: Im gesamten Wohnhaus wurden neue Fliesen verlegt, die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme. Es gibt zwei separate Heizthermen für Unter- und Obergeschoss, was eine flexible und effiziente Steuerung der Raumtemperaturen ermöglicht. Die Aufteilung, die Kombination aus Wohnhaus und Gewerbehalle sowie die gelungene Verbindung von modernen

**Ausstattungsdetails und großzügigen Flächen schaffen optimale Bedingungen für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.**

**Viel Platz für Wohnen und Arbeiten auf 1.320 m<sup>2</sup> Grundstück – dieses Wohn- und Gewerbeobjekt setzt neue Maßstäbe für anspruchsvolle Lebens- und Arbeitskonzepte. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten dieses modernen Einfamilienhauses mit ausgebauter Gewerbehalle und Einliegerwohnung.**

**Wir freuen uns auf Ihre Anfragen und vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin mit Ihnen.**

**Property ID: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf**

## All about the location

Die Gemeinde Adelheidsdorf setzt sich aus den Ortsteilen Adelheidsdorf, Dasselsbruch und Großmoor zusammen und liegt im Süden des Landkreises Celle.

Die gute Verkehrsanbindung nach Hannover über die B 3 und den S-Bahnanschluss im nur wenige Kilometer entfernten Ehlershausen sind weitere Vorzeigepunkte der Gemeinde. Ärzte, Einkaufen und eine sehr gute Infrastruktur findet man in wenigen Kilometern, im Nachbardorf Nienhagen oder direkt in Celle.

Eine Grundschule mit großer Mehrzweckhalle, die auch von den ansässigen Vereinen für ein umfangreiches sportliches Angebot genutzt wird, ein Kindergarten, ein Jugendtreff, das gemeindeeigene Dorfgemeinschaftshaus und ein Vereinsheim sind am Ort vorhanden.

Verschiedene festliche Aktivitäten, prägen das gesellschaftliche Leben: Osterfeuer, Schützenfest, Sommerfest der Feuerwehr und das Spätsommerfest, dass alle zwei Jahre stattfindet.

**Property ID: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf**

## Other information

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**Property ID: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Simon von Collrepp**

---

**Schuhstraße 12, 29221 Celle**

**Tel.: +49 5141 - 20 48 90 0**

**E-Mail: [celle@von-poll.com](mailto:celle@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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