

Adendorf

## Detached house in need of renovation with potential – ideal for creative living or usage concepts.

Property ID: 25105015



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

PURCHASE PRICE: 595.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 278,12 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 6.322 m<sup>2</sup>

Property ID: 25105015 - 21365 Adendorf

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

Property ID: 25105015 - 21365 Adendorf

## At a glance

Property ID	25105015
Living Space	ca. 278,12 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	9
Bedrooms	6
Bathrooms	2
Year of construction	1973
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	595.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Equipment	Fireplace, Garden / shared use

Property ID: 25105015 - 21365 Adendorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	196.65 kWh/m²a
Energy certificate valid until	21.05.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1973



Property ID: 25105015 - 21365 Adendorf

## The property





Property ID: 25105015 - 21365 Adendorf

## The property



Property ID: 25105015 - 21365 Adendorf

## The property





Property ID: 25105015 - 21365 Adendorf

## The property



Property ID: 25105015 - 21365 Adendorf

## The property



Property ID: 25105015 - 21365 Adendorf

## The property





Property ID: 25105015 - 21365 Adendorf

## The property



Property ID: 25105015 - 21365 Adendorf

## The property



Property ID: 25105015 - 21365 Adendorf

## The property





Property ID: 25105015 - 21365 Adendorf

## The property



Property ID: 25105015 - 21365 Adendorf

## The property





Property ID: 25105015 - 21365 Adendorf

## The property





Property ID: 25105015 - 21365 Adendorf

## The property





Property ID: 25105015 - 21365 Adendorf

## The property



Property ID: 25105015 - 21365 Adendorf

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

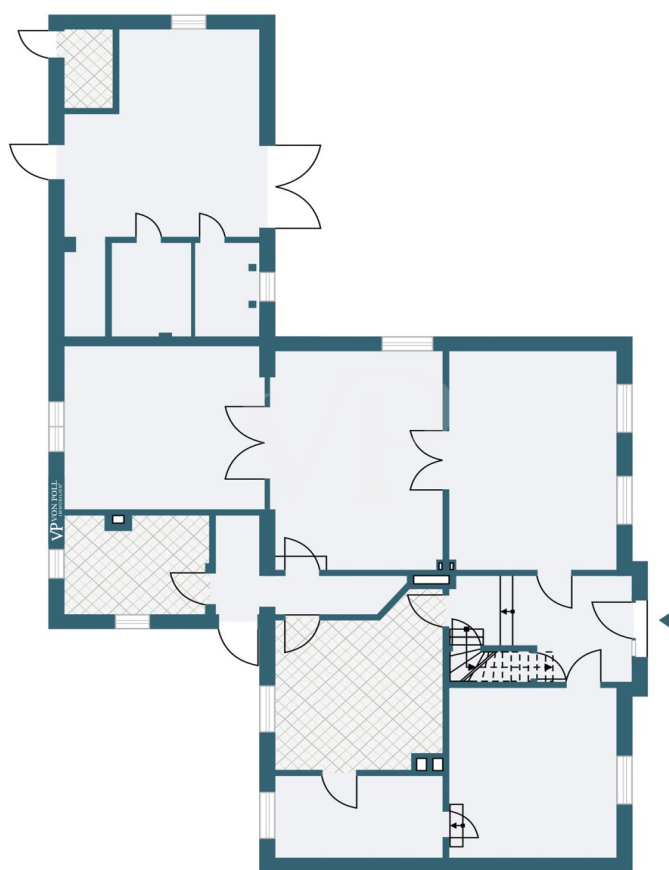


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

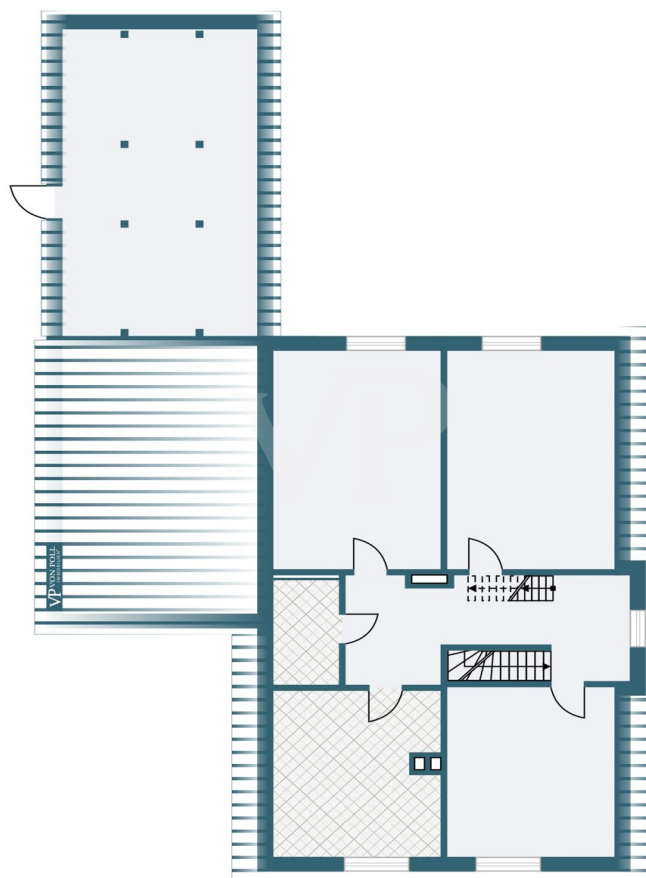
Property ID: 25105015 - 21365 Adendorf

## Floor plans

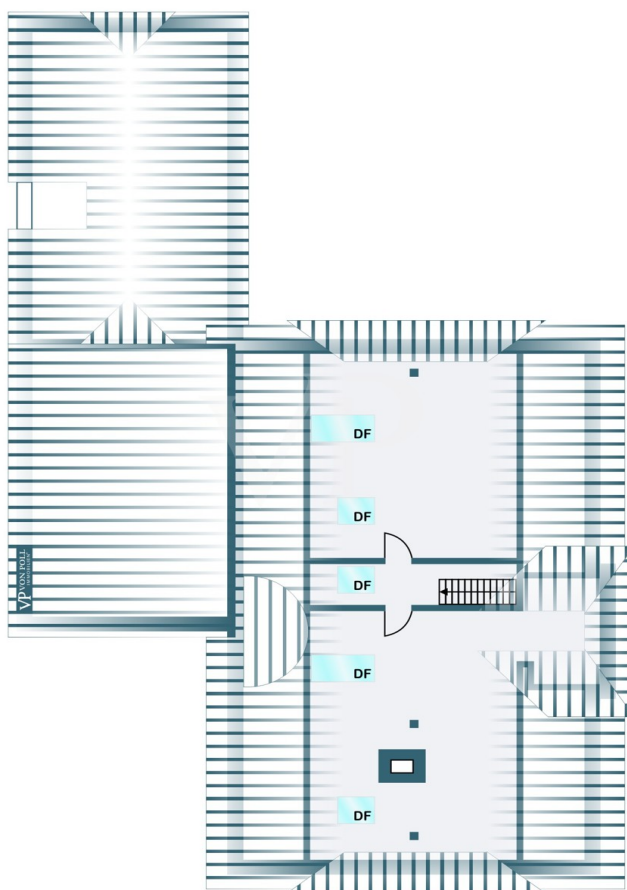


Erdgeschoss



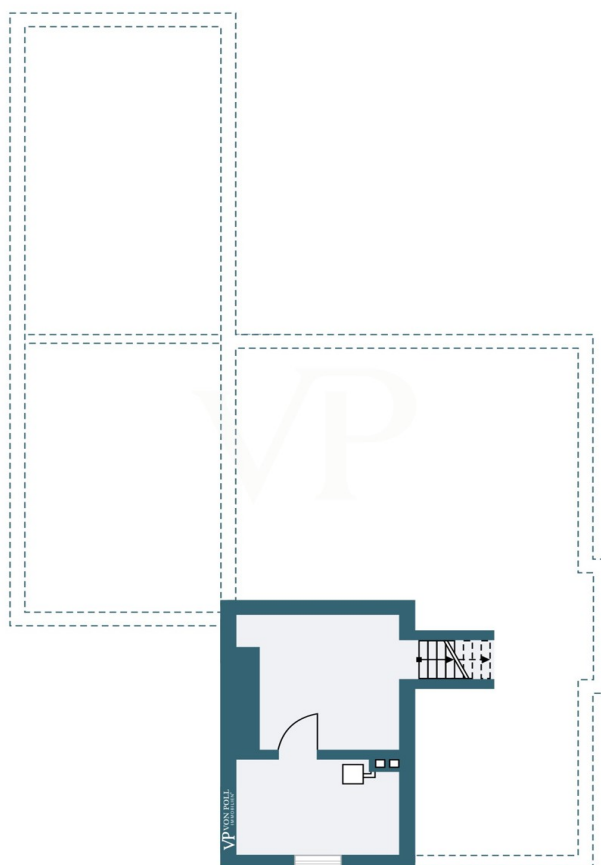


Obergeschoss



Dachgeschoss



**Kellergeschoss**

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: 25105015 - 21365 Adendorf

## A first impression

For sale is a spacious single-family, two-family, or three-family house built in 1973 with two adjoining outbuildings. This property offers enormous development potential and is ideal for families, creative owner-occupiers, or investors who want to comprehensively modernize a property according to their own vision. The main house has a total of nine rooms, including six flexibly usable bedrooms – ideal as children's rooms, guest rooms, or home offices. The layout is functional but no longer contemporary. A comprehensive modernization and redesign offer the opportunity to realize a personalized living concept. The property is in need of renovation overall. The interior finishes no longer meet current standards and offer potential for individual modernization. The existing oil-fired central heating system currently operates reliably but could be replaced with modern heating technology as part of an energy optimization project. The solid building structure provides a stable foundation for comprehensive renovation measures. The adjoining outbuildings are in dire need of renovation – demolition followed by redevelopment appears to be the more sensible option. The generous plot with its expansive green space offers diverse design possibilities for the outdoor area – for example, for creating a family garden, a quiet retreat, or a children's play area. Due to its location on a busy road, careful planning is essential when designing the outdoor spaces and selecting appropriate soundproofing measures. At the same time, future owners will benefit from excellent transport links: shopping facilities, schools, kindergartens, and public transport are all easily accessible. Special note: In addition to its classic use as a single-family home, the property – particularly due to its convenient location – also offers potential for partial commercial use, such as an office, a medical practice, or a combined living and working space. This is not the primary use scenario, but an interesting option for forward-thinking buyers with an entrepreneurial mindset. Conclusion: A property for visionaries – ideal for those willing to invest time, creativity, and financial resources in a comprehensive renovation. Here, space is created for individual living, modern usage concepts, and new lifestyles.

Property ID: 25105015 - 21365 Adendorf

## Details of amenities

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

Property ID: 25105015 - 21365 Adendorf

## All about the location

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 Teichau 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.

Property ID: 25105015 - 21365 Adendorf

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.5.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 196.65 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25105015 - 21365 Adendorf

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marco Heilenmann

---

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg

Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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