

Adelheidsdorf

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

Número de propiedad: 26217040



**PRECIO DE COMPRA: 585.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 245 m² • HABITACIONES: 7 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.320 m²**

Número de propiedad: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

De un vistazo

Número de propiedad	26217040
Superficie habitable	ca. 245 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	5
Baños	3
Año de construcción	2010
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches

Precio de compra	585.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	22.10.2035

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	113.80 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	B
Año de construcción según el certificado energético	2010

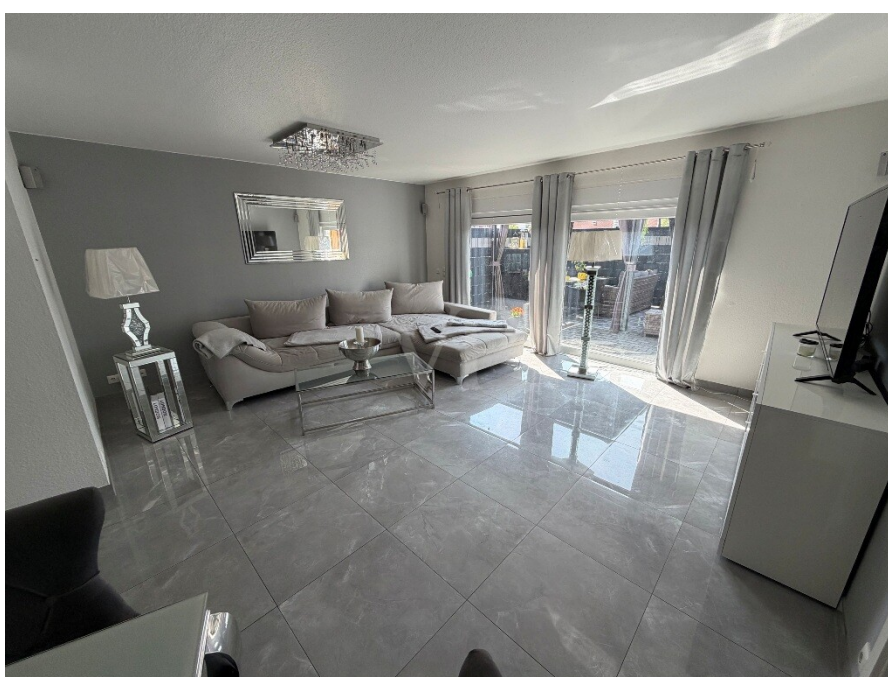
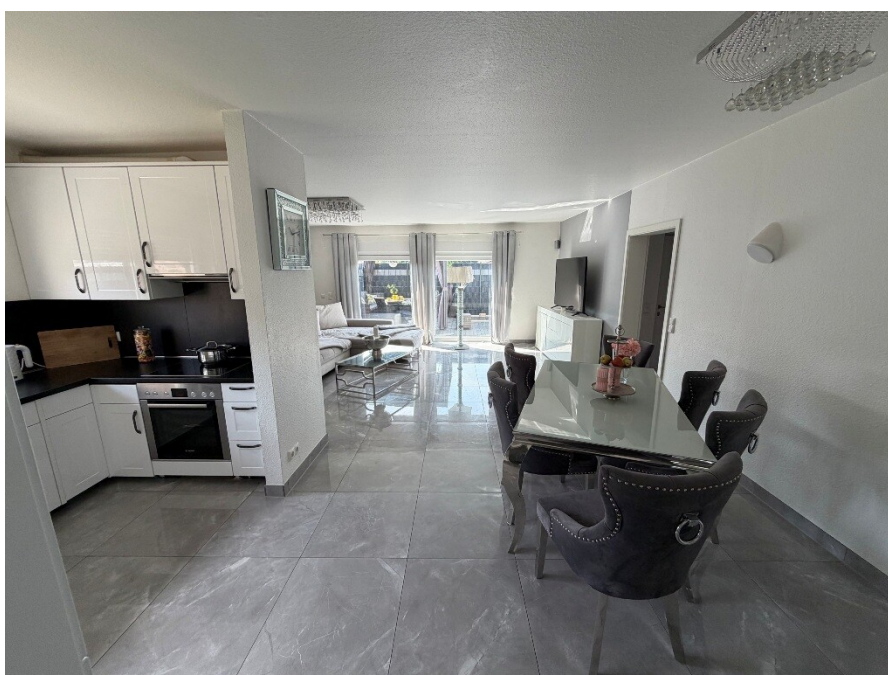
Número de propiedad: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

La propiedad





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

Número de propiedad: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

La propiedad



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

Una primera impresión

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus mit modern ausgebauter Gewerbehalle und Einliegerwohnung bietet vielseitige Möglichkeiten auf großzügigen ca. 1.320 m² 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 m², 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 m² 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 m². 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 ausgebaute 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 m² 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.

Número de propiedad: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

Otros datos

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 de propiedad: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Simon von Collrepp

Schuhstraße 12, 29221 Celle

Tel.: +49 5141 - 20 48 90 0

E-Mail: celle@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com