

**Adendorf**

# Atractivo apartamento de una habitación con jardín en una zona tranquila del parque: propiedad de inversión en alquiler en Adendorf

**Número de propiedad: 24105026**



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

**PRECIO DE COMPRA: 147.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 44,5 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 1**

**Número de propiedad: 24105026 - 21365 Adendorf**

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

Número de propiedad: 24105026 - 21365 Adendorf

## De un vistazo

Número de propiedad	24105026	Precio de compra	147.000 EUR
Superficie habitable	ca. 44,5 m <sup>2</sup>	Piso	Planta baja
Habitaciones	1	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	1	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Año de construcción	1989		
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior		

Número de propiedad: 24105026 - 21365 Adendorf

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	119.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	06.11.2033	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1989

Número de propiedad: 24105026 - 21365 Adendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24105026 - 21365 Adendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24105026 - 21365 Adendorf

## La propiedad





Número de propiedad: 24105026 - 21365 Adendorf

## 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: 24105026 - 21365 Adendorf**

## Una primera impresión

Este apartamento de 1 habitación, actualmente alquilado, en la planta baja de un edificio de apartamentos bien mantenido, presume de una ubicación tranquila justo al lado del parque Teichaue. Ofreciendo aproximadamente 45 m<sup>2</sup> de espacio habitable, cuenta con una distribución bien diseñada y un ambiente de vida agradable. La soleada terraza con un pequeño jardín hace que esta propiedad sea particularmente atractiva. Aspectos destacados: - Zona de estar y dormitorio con acceso a la terraza y al jardín - Cocina independiente con una distribución funcional - Baño y trastero cómodamente accesibles desde el pasillo - Plaza de aparcamiento exterior incluida Para inversores: - Alquilado con una renta neta anual de 6.840 € - Gastos de servicio mensuales: 232 € - Ubicación codiciada en Adendorf con ingresos de alquiler estables - Buen estado de mantenimiento sin necesidad inmediata de modernización Opción para propietarios-ocupantes: El apartamento también es adecuado para la ocupación del propietario a largo plazo: ubicación tranquila, cerca de la naturaleza cerca del parque Teichaue, pero con buenas conexiones de transporte.

**Número de propiedad: 24105026 - 21365 Adendorf**

## Detalles de los servicios

### Ausstattungsmerkmale

- Einbauküche
- Modernes Bad mit Dusche
- Abstellraum
- Wohn- und Schlafbereich
- Laminat / Fliesen
- Terrasse mit Gartenanteil

### Zusatzräume

- Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Trockenkeller

### Stellplatz

- Außenstellplatz direkt vor dem Haus (anmietbar)

### Technik

- Gaszentralheizung

### Wirtschaftliche Daten

- Mieteinnahmen: 6.840 € p.a.
- Hausgeld: 232 € mtl.

**Número de propiedad: 24105026 - 21365 Adendorf**

## Todo sobre la ubicación

Der beliebte Ort Adendorf liegt nur etwa vier Kilometer nordöstlich vom Lüneburger Zentrum entfernt und ist nahezu mit der Stadt zusammengewachsen. Rund 11.000 Einwohner genießen hier die Lage zwischen Ilmenau und Elbe-Seitenkanal. Dank hervorragender Bus- und Bahnverbindungen sowie dem direkten Anschluss an die Autobahn ist eine schnelle Erreichbarkeit aller Ziele gewährleistet.

Die idyllische Umgebung am Erholungspark Teichau lädt zu Spaziergängen, Radtouren und entspannenden Stunden im Grünen ein. Gleichzeitig bietet Adendorf ein breites Spektrum an Freizeit- und Sportmöglichkeiten – vom Golfplatz über Fitnessstudios bis hin zu Freibad und Eissporthalle. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Kosmetik- und Wellnessangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch die medizinische Versorgung mit Ärzten und Apotheken sowie Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen sind direkt vor Ort vorhanden.

**Número de propiedad: 24105026 - 21365 Adendorf**

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.11.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 119.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 24105026 - 21365 Adendorf**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Marco Heilenmann

---

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg

Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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