

Adendorf

Casa unifamiliar para reformar con potencial, ideal para una vida creativa o conceptos de uso.

Número de propiedad: 25105015



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 595.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 278,12 m² • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 6.322 m²

Número de propiedad: 25105015 - 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: 25105015 - 21365 Adendorf

De un vistazo

Número de propiedad	25105015
Superficie habitable	ca. 278,12 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	9
Dormitorios	6
Baños	2
Año de construcción	1973
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	595.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Características	Chimenea, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25105015 - 21365 Adendorf

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	21.05.2035
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	196.65 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1973

Número de propiedad: 25105015 - 21365 Adendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25105015 - 21365 Adendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25105015 - 21365 Adendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25105015 - 21365 Adendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25105015 - 21365 Adendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25105015 - 21365 Adendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25105015 - 21365 Adendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25105015 - 21365 Adendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25105015 - 21365 Adendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25105015 - 21365 Adendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25105015 - 21365 Adendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25105015 - 21365 Adendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25105015 - 21365 Adendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25105015 - 21365 Adendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25105015 - 21365 Adendorf

La propiedad

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

Número de propiedad: 25105015 - 21365 Adendorf

Planos de planta



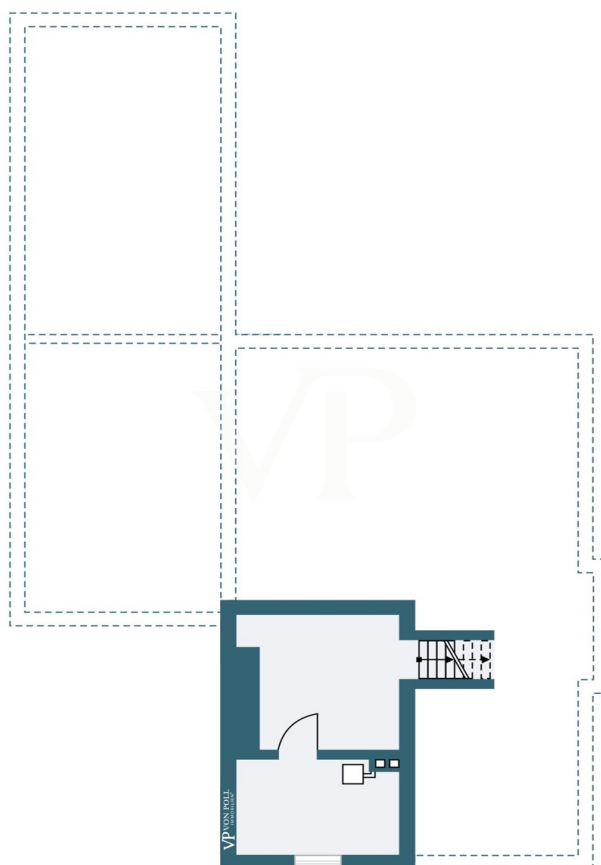
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

**Kellergeschoss**

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: 25105015 - 21365 Adendorf

Una primera impresión

Se vende una espaciosa casa unifamiliar, bifamiliar o trifamiliar construida en 1973 con dos dependencias anexas. Esta propiedad ofrece un enorme potencial de desarrollo y es ideal para familias, propietarios creativos o inversores que deseen modernizarla integralmente según su propia visión. La casa principal cuenta con un total de nueve habitaciones, incluyendo seis dormitorios de uso flexible, ideales como habitaciones infantiles, habitaciones de invitados o despachos. La distribución es funcional, pero ya no es contemporánea. Una modernización y rediseño integrales ofrecen la oportunidad de crear un concepto de vivienda personalizado. La propiedad necesita una renovación general. Los acabados interiores ya no cumplen con los estándares actuales y ofrecen potencial para una modernización individual. El sistema de calefacción central de gasóleo existente funciona actualmente de forma fiable, pero podría sustituirse por tecnología de calefacción moderna como parte de un proyecto de optimización energética. La sólida estructura del edificio proporciona una base estable para una renovación integral. Las dependencias anexas necesitan una renovación urgente; la demolición seguida de una remodelación parece ser la opción más sensata. La generosa parcela, con sus amplios espacios verdes, ofrece diversas posibilidades de diseño para los exteriores, por ejemplo, para crear un jardín familiar, un lugar tranquilo o una zona de juegos infantiles. Debido a su ubicación en una calle transitada, es esencial una planificación cuidadosa al diseñar los espacios exteriores y seleccionar las medidas de insonorización adecuadas. Al mismo tiempo, los futuros propietarios se beneficiarán de excelentes conexiones de transporte: tiendas, escuelas, guarderías y transporte público son fácilmente accesibles. Nota especial: Además de su uso clásico como vivienda unifamiliar, la propiedad, especialmente gracias a su conveniente ubicación, también ofrece potencial para uso comercial parcial, como una oficina, un consultorio médico o un espacio combinado de vivienda y trabajo. Este no es el uso principal, pero es una opción interesante para compradores con visión de futuro y mentalidad emprendedora. Conclusión: Una propiedad para visionarios, ideal para quienes deseen invertir tiempo, creatividad y recursos financieros en una renovación integral. Aquí se crea espacio para la vida individual, conceptos de uso modernos y nuevos estilos de vida.

Número de propiedad: 25105015 - 21365 Adendorf

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25105015 - 21365 Adendorf

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25105015 - 21365 Adendorf

Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25105015 - 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com