

Adelheidsdorf

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

CODE DU BIEN: 26217040



PRIX D'ACHAT: 585.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 245 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.320 m²

CODE DU BIEN: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26217040
Surface habitable	ca. 245 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	2010
Place de stationnement	2 x Abri de voitures

Prix d'achat	585.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	22.10.2035

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	113.80 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2010

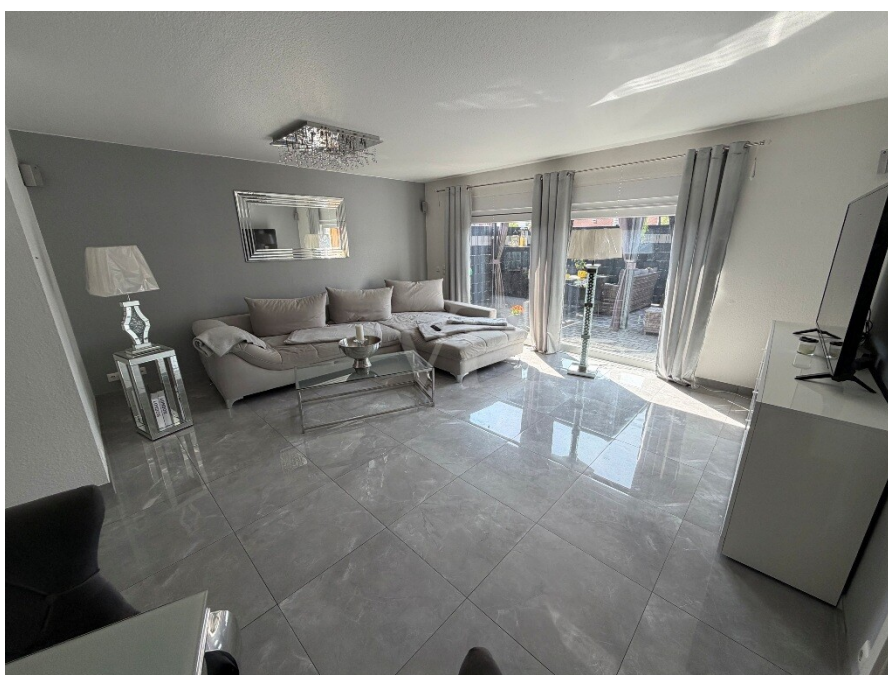
CODE DU BIEN: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

La propriété





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

CODE DU BIEN: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

La propriété



The advertisement features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website. The tablet prominently shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen" (Create search profile now). The desktop monitor shows a search results page with a map and property details. The smartphone shows a search filter page.

VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Simon von Collrepp

Schuhstraße 12, 29221 Celle

Tel.: +49 5141 - 20 48 90 0

E-Mail: celle@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com