

Adendorf

# Votre nouvelle maison au cœur d'Adendorf

CODE DU BIEN: 22105040



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

**PRIX D'ACHAT: 240.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 59,57 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

**CODE DU BIEN: 22105040 - 21365 Adendorf**

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

**CODE DU BIEN: 22105040 - 21365 Adendorf**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>22105040</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>240.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 59,57 m<sup>2</sup></b>	<b>Type</b>	<b>Attique</b>
<b>Pièces</b>	<b>2</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>1</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Bloc-cuisine, Balcon</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>		
<b>Année de construction</b>	<b>1982</b>		

**CODE DU BIEN: 22105040 - 21365 Adendorf**

## Informations énergétiques

<b>Chauffage</b>	<b>Gaz</b>	<b>Certification énergétique</b>	<b>Certificat de performance énergétique</b>
<b>Certification énergétique valable jusqu'au</b>	<b>19.05.2035</b>	<b>Consommation finale d'énergie</b>	<b>126.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
		<b>Classement énergétique</b>	<b>D</b>
		<b>Année de construction selon le certificat énergétique</b>	<b>1982</b>

CODE DU BIEN: 22105040 - 21365 Adendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 22105040 - 21365 Adendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 22105040 - 21365 Adendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 22105040 - 21365 Adendorf

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

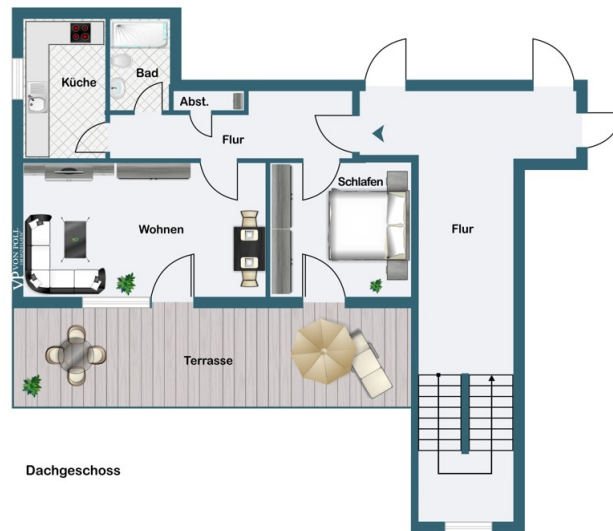


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

CODE DU BIEN: 22105040 - 21365 Adendorf

## 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: 22105040 - 21365 Adendorf**

## Une première impression

Ce moderne appartement de deux pièces est situé au dernier étage d'un immeuble résidentiel en plein centre d'Adendorf. Un spacieux escalier mène au hall d'entrée, qui dessert toutes les pièces à vivre. Le cœur de l'appartement est un confortable séjour/salle à manger donnant sur une grande terrasse sur le toit offrant une vue imprenable et un espace généreux pour installer un coin salon, un barbecue et un parasol. Le hall d'entrée dessert également la salle de bain, la cuisine et la chambre. D'une superficie d'environ 60 mètres carrés, sans plafond mansardé, l'appartement bénéficie d'un parquet stratifié en excellent état et d'une cave pour du rangement supplémentaire. Loué depuis le 1er octobre 2022, l'appartement génère un revenu locatif annuel de 7 320 €. Si ce bien vous intéresse, n'hésitez pas à prendre rendez-vous pour une visite.

**CODE DU BIEN: 22105040 - 21365 Adendorf**

## **Détails des commodités**

**neue Einbauküche Dez. 2021**

**modernes Bad mit Dusche**

**Dachterrasse**

**Laminatboden**

**Renovierung Jan. 2022**

**Keller**

**Fahrradkeller**

**CODE DU BIEN: 22105040 - 21365 Adendorf**

## **Tout sur l'emplacement**

Der beliebte Ort Adendorf liegt etwa vier Kilometer nordöstlich vom Lüneburger Zentrum entfernt und ist mit dem Stadtkern weitgehend zusammengewachsen. Hier leben ca. 11.000 Einwohner zwischen der Ilmenau und dem Elbe-Seitenkanal. Mit Bus- und Bahnverbindungen und dem direkten Anschluss an die Autobahn ist für alle Ziele eine schnelle Anbindung gegeben. Die Kombination aus Dorfkern und idyllischer Lage nahe der Natur, bietet Ihnen erholsame Spaziergänge und kurze Wege für Ihre Erledigungen gleichermaßen direkt vor der Haustür. Aber auch Freizeitaktivitäten wie Sport/Fitness, Golf, Freibad, Eislaufen oder Kosmetik- und Einkaufsmöglichkeiten für jeden Bedarf sind auf kurzen Wegen zu erreichen. Ebenso Ärzte, Apotheken, Schulen und Kinderbetreuung sind in Adendorf in direkter Nähe vorhanden.

**CODE DU BIEN: 22105040 - 21365 Adendorf**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.5.2024.  
Endenergieverbrauch beträgt 126.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.  
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.

**CODE DU BIEN: 22105040 - 21365 Adendorf**

## Contact

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

**Marco Heilenmann**

---

**Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg**

**Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0**

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

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

---

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