

Adendorf

## Vonzó 1 szobás lakás kerttel, csendes parkos környezetben – Bérbeadásra szánt befektetési ingatlan Adendorfban

VP azonosító: 24105026



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

VÉTELÁR: 165.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 44,5 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 1

VP azonosító: 24105026 - 21365 Adendorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24105026 - 21365 Adendorf

## Áttekintés

VP azonosító	24105026
Hasznos lakótér	ca. 44,5 m <sup>2</sup>
Szobák	1
Hálósobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	1989
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	165.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 24105026 - 21365 Adendorf

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	06.11.2033
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	119.90 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1989

VP azonosító: 24105026 - 21365 Adendorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 24105026 - 21365 Adendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24105026 - 21365 Adendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24105026 - 21365 Adendorf

## Az ingatlan

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)



VP azonosító: 24105026 - 21365 Adendorf

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 24105026 - 21365 Adendorf**

## Az első benyomás

Ez a jelenleg kiadott, egyszobás lakás egy jól karbantartott társasház földszintjén, csendes helyen, közvetlenül a Teichaue Park mellett található. Körülbelül 45 m<sup>2</sup> lakóterülettel, jól megtervezett elrendezéssel és kellemes lakókörnyezettel rendelkezik. A napsütötte terasz és a kis kert különösen vonzóvá teszi ezt az ingatlant. Főbb jellemzők: - Nappali és hálószoba terasz- és kertkapcsolattal - Külön konyha funkcionális elrendezéssel - Fürdőszoba és tárolóhelyiség, kényelmesen megközelíthető a folyosóról - Kültéri parkolóhely benne van az árban Befektetőknek: - Éves nettó 6840 eurós bérleti díjjal bérbe adva - Havi rezsidíj: 232 euró - Keresett helyszín Adendorfban, stabil bérleti díjbevételel - Jól karbantartott állapot, azonnali modernizációra nincs szükség Lehetőség saját tulajdonú lakás tulajdonosainak: A lakás hosszú távú saját tulajdonú lakásnak is alkalmas – csendes helyen, természetközeli helyen, a Teichaue Park közelében, mégis jó közlekedési kapcsolatokkal.

VP azonosító: 24105026 - 21365 Adendorf

## Részletes felszereltség

### 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.

**VP azonosító: 24105026 - 21365 Adendorf**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 24105026 - 21365 Adendorf**

## További információ / adatok

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 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.



VP azonosító: 24105026 - 21365 Adendorf

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Marco Heilenmann

---

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg

Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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