

Adendorf

# Felújításra szoruló, lehetőséget kínáló családi ház – ideális kreatív életvitelhez vagy felhasználási konceptiókhoz.

VP azonosító: 25105015



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

VÉTELÁR: 595.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 278,12 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 6.322 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25105015 - 21365 Adendorf

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

VP azonosító: 25105015 - 21365 Adendorf

## Áttekintés

|                          |                                            |
|--------------------------|--------------------------------------------|
| VP azonosító             | 25105015                                   |
| Hasznos lakótér          | ca. 278,12 m <sup>2</sup>                  |
| Teto formája             | Nyeregteto                                 |
| Szobák                   | 9                                          |
| Hálósobák                | 6                                          |
| Fürdoszobák              | 2                                          |
| Építés éve               | 1973                                       |
| Parkolási<br>lehetőségek | 2 x Felszíni<br>parkolóhely, 1 x<br>Garázs |

|                         |                                                                                       |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                 | 595.000 EUR                                                                           |
| Jutalék                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Kivitelezési<br>módszer | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség           | Kandalló, Kert /<br>közös használat                                                   |

VP azonosító: 25105015 - 21365 Adendorf

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 21.05.2035    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 196.65 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | F                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1973                       |



VP azonosító: 25105015 - 21365 Adendorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 25105015 - 21365 Adendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25105015 - 21365 Adendorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 25105015 - 21365 Adendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25105015 - 21365 Adendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25105015 - 21365 Adendorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 25105015 - 21365 Adendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25105015 - 21365 Adendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25105015 - 21365 Adendorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 25105015 - 21365 Adendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25105015 - 21365 Adendorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 25105015 - 21365 Adendorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 25105015 - 21365 Adendorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 25105015 - 21365 Adendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25105015 - 21365 Adendorf

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



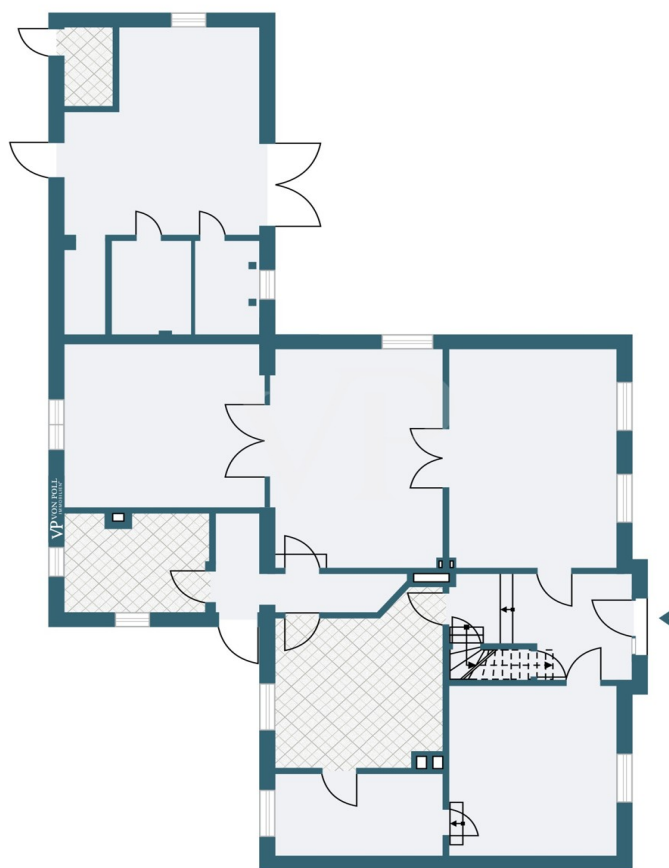
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

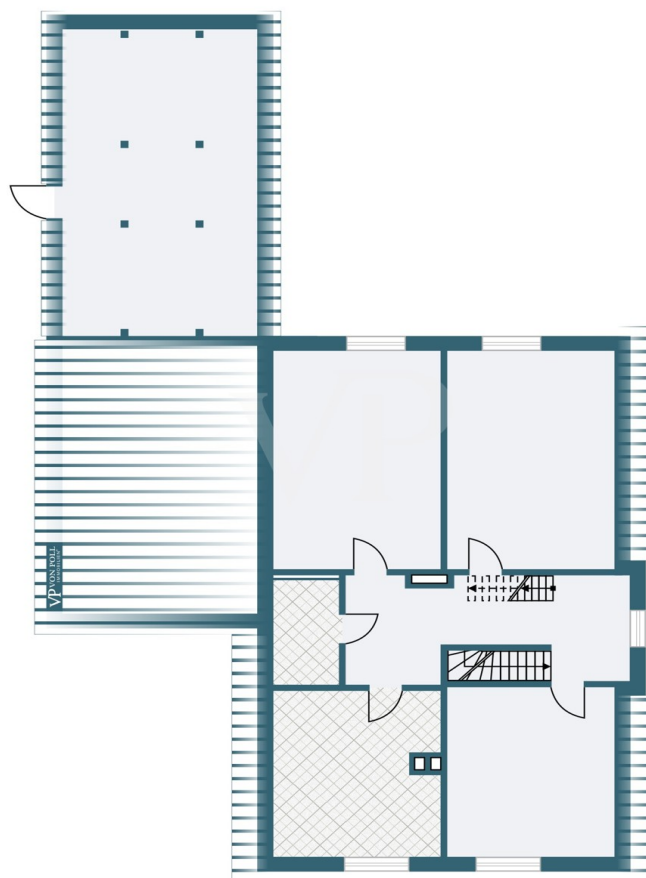


VP azonosító: 25105015 - 21365 Adendorf

## Alaprajzok

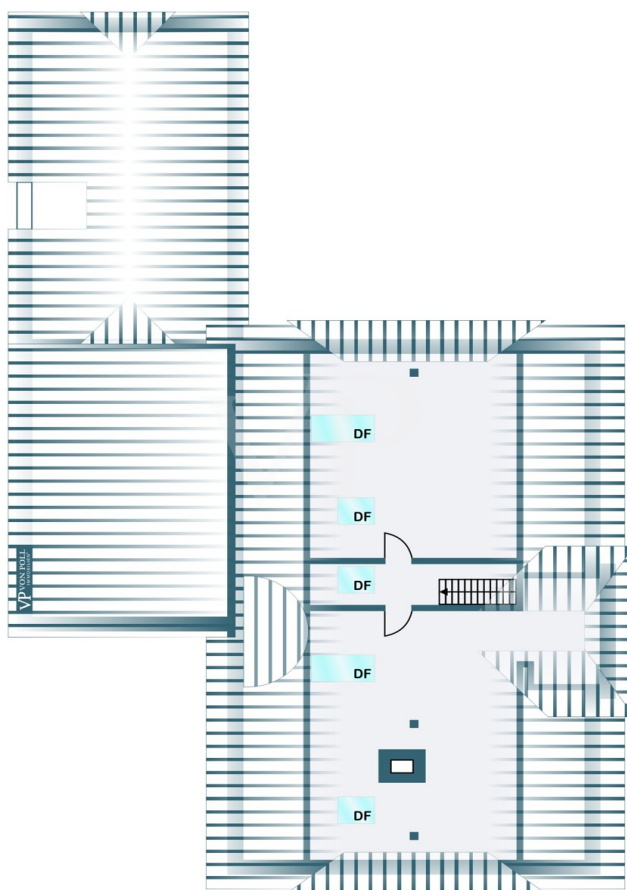


Erdgeschoss

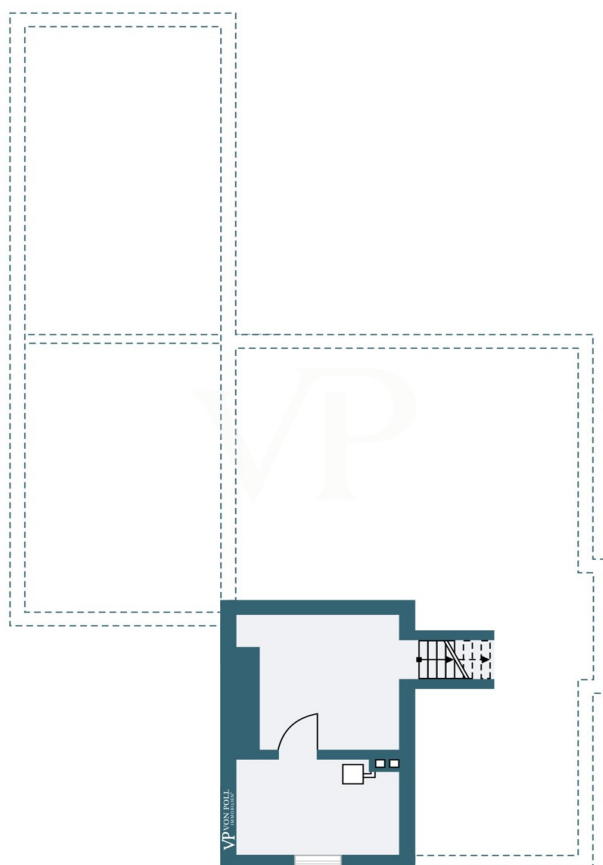


Obergeschoss





Dachgeschoss



Kellergeschoss

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

VP azonosító: 25105015 - 21365 Adendorf

## Az első benyomás

Eladó egy tágas, 1973-ban épült egy-, két- vagy háromlakásos ház két szomszédos melléképülettel. Ez az ingatlan hatalmas fejlesztési potenciált kínál, és ideális családok, kreatív tulajdonos-lakók vagy befektetők számára, akik saját elképzeléseik szerint szeretnék átfogóan modernizálni az ingatlant. A főépületben összesen kilenc szoba található, köztük hat rugalmasan használható hálószoba – ideálisak gyerekszobának, vendégszobának vagy dolgozószobának. Az elrendezés funkcionális, de már nem modern. Egy átfogó modernizáció és átalakítás lehetőséget kínál egy személyre szabott lakhatási koncepció megvalósítására. Az ingatlan teljes felújításra szorul. A belső burkolatok már nem felelnek meg a mai szabványoknak, és lehetőséget kínálnak az egyedi modernizációra. A meglévő olajtűzelésű központi fűtési rendszer jelenleg megbízhatóan működik, de egy energiaoptimalizálási projekt részeként modern fűtési technológiára cserélhető. A szilárd épületszerkezet stabil alapot nyújt az átfogó felújítási intézkedésekhez. A szomszédos melléképületek sürgös felújításra szorulnak – a bontás, majd az átépítés tunik a legésszerűbb megoldásnak. A nagyméretű telek hatalmas zöldfelületeivel változatos kialakítási lehetőségeket kínál a kültéri területek számára – például családi kert, csendes pihenőhely vagy játszótér kialakítására. A forgalmas úton való elhelyezkedése miatt a kültéri terek kialakításakor és a megfelelő hangszigetelési intézkedések kiválasztásakor elengedhetetlen a gondos tervezés. Ugyanakkor a leendő tulajdonosok kiváló közlekedési kapcsolatokat élvezhetnek: bevásárlóközpontok, iskolák, óvodák és a tömegközlekedés is könnyen megközelíthető. Különleges megjegyzés: A klasszikus családi házként való használat mellett az ingatlan – különösen a kényelmes elhelyezkedésének köszönhetően – részleges kereskedelmi hasznosításra is lehetőséget kínál, például iroda, orvosi rendelő vagy kombinált lakó- és munkatér kialakítására. Ez nem az elsődleges felhasználási forgatókönyv, de érdekes lehetőség az előrelátó, vállalkozói szellemű vásárlók számára. Konklúzió: Ingatlan vizionáriusoknak – ideális azok számára, akik hajlandók időt, kreativitást és anyagi erőforrásokat befektetni egy átfogó felújításba. Itt teret teremtenek az egyéni életvitelhez, a modern használati koncepciókhoz és az új életstílusokhoz.



**VP azonosító: 25105015 - 21365 Adendorf**

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25105015 - 21365 Adendorf**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25105015 - 21365 Adendorf

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 196.65 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



VP azonosító: 25105015 - 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)