

**Adendorf**

# Grazioso monocale con giardino in posizione tranquilla nel parco – Immobile d'investimento in affitto ad Adendorf

**Codice oggetto: 24105026**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 147.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 44,5 m<sup>2</sup> • VANI: 1**

**Codice oggetto: 24105026 - 21365 Adendorf**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24105026 - 21365 Adendorf

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24105026	Prezzo d'acquisto	147.000 EUR
Superficie netta	ca. 44,5 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano terra
Vani	1	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	1	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Anno di costruzione	1989		
Garage/Posto auto	1 x superficie libera		

Codice oggetto: 24105026 - 21365 Adendorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	119.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	06.11.2033	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1989

Codice oggetto: 24105026 - 21365 Adendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 24105026 - 21365 Adendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 24105026 - 21365 Adendorf

## La proprietà





Codice oggetto: 24105026 - 21365 Adendorf

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 24105026 - 21365 Adendorf**

## Una prima impressione

Questo monocale attualmente affittato al piano terra di un condominio ben tenuto vanta una posizione tranquilla direttamente adiacente al Parco Teichau. Con una superficie abitabile di circa 45 m<sup>2</sup>, presenta una disposizione ben progettata e un ambiente abitativo piacevole. La terrazza soleggiata con un piccolo giardino rende questa proprietà particolarmente attraente. Punti di forza: - Zona giorno e notte con accesso alla terrazza e al giardino - Cucina separata con una disposizione funzionale - Bagno e ripostiglio comodamente accessibili dal corridoio - Posto auto esterno incluso Per investitori: - Affittato con un canone netto annuo di € 6.840 - Spese condominiali mensili: € 232 - Posizione ricercata ad Adendorf con reddito da locazione stabile - Condizioni ben tenute senza necessità di ammodernamento immediato Opzione per i proprietari occupanti: L'appartamento è adatto anche per l'occupazione a lungo termine da parte dei proprietari - posizione tranquilla, vicino alla natura vicino al Parco Teichau, ma con buoni collegamenti di trasporto.

**Codice oggetto: 24105026 - 21365 Adendorf**

## Dettagli dei servizi

### 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.

**Codice oggetto: 24105026 - 21365 Adendorf**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 24105026 - 21365 Adendorf**

## Ulteriori informazioni

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 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.

**Codice oggetto: 24105026 - 21365 Adendorf**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Marco Heilenmann

---

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg

Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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