

Adendorf

Casa indipendente da ristrutturare con potenziale,
ideale per soluzioni abitative o di utilizzo creative.

Codice oggetto: 25105015



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 595.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 278,12 m² • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 6.322 m²

Codice oggetto: 25105015 - 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: 25105015 - 21365 Adendorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25105015
Superficie netta	ca. 278,12 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Camere da letto	6
Bagni	2
Anno di costruzione	1973
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	595.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Caminetto, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25105015 - 21365 Adendorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	196.65 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	21.05.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1973

Codice oggetto: 25105015 - 21365 Adendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25105015 - 21365 Adendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25105015 - 21365 Adendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25105015 - 21365 Adendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25105015 - 21365 Adendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25105015 - 21365 Adendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25105015 - 21365 Adendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25105015 - 21365 Adendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25105015 - 21365 Adendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25105015 - 21365 Adendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25105015 - 21365 Adendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25105015 - 21365 Adendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25105015 - 21365 Adendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25105015 - 21365 Adendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25105015 - 21365 Adendorf

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

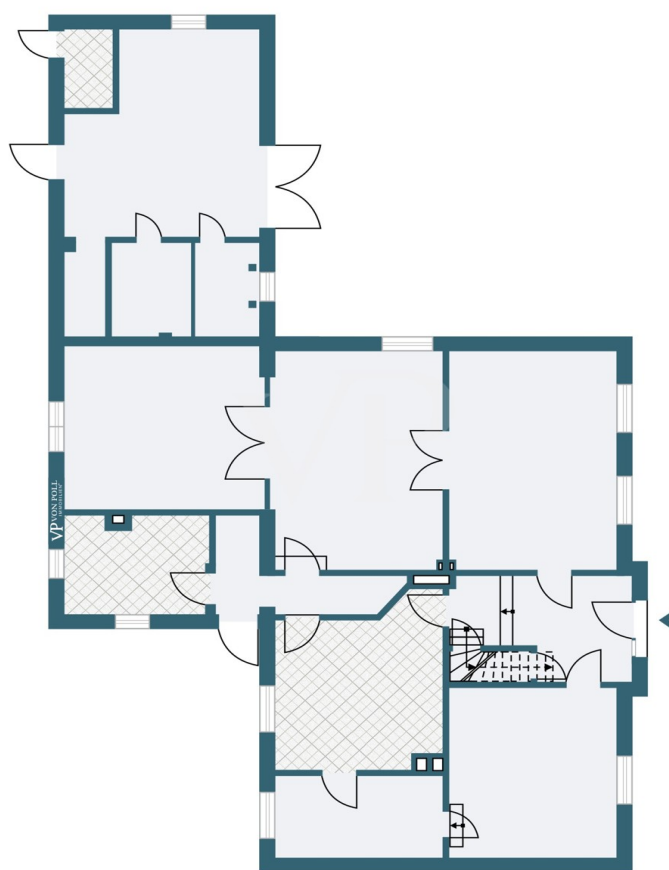


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

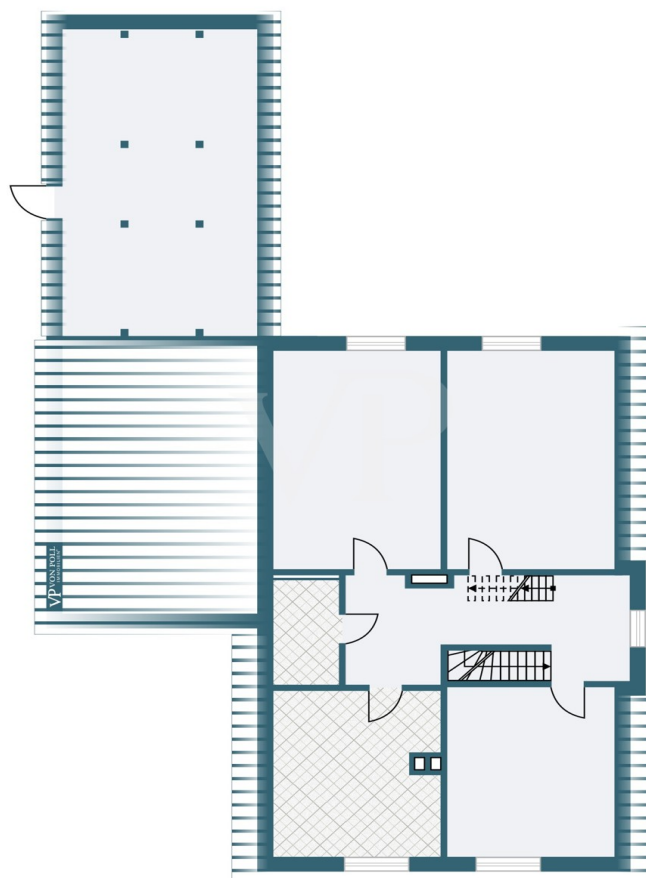
www.von-poll.com

Codice oggetto: 25105015 - 21365 Adendorf

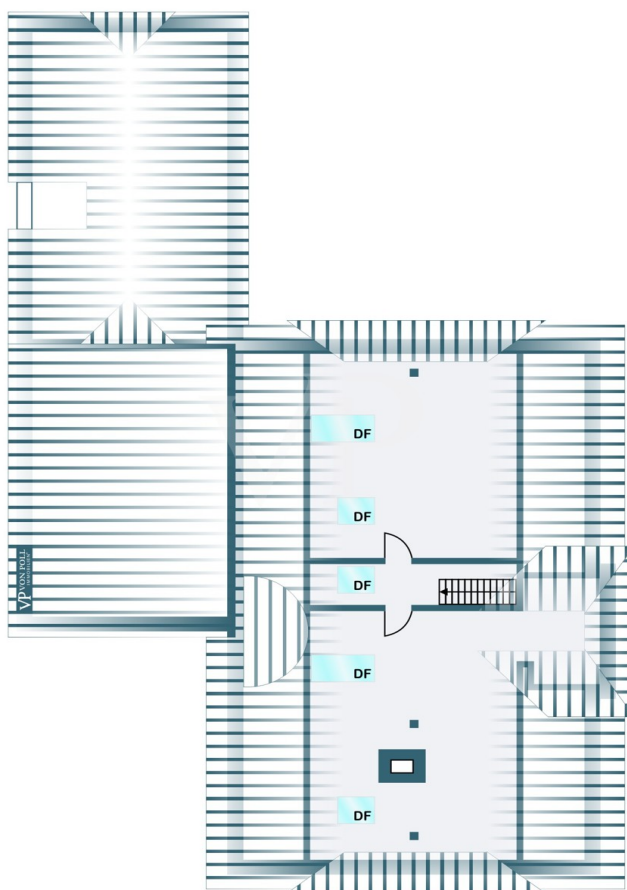
Planimetrie



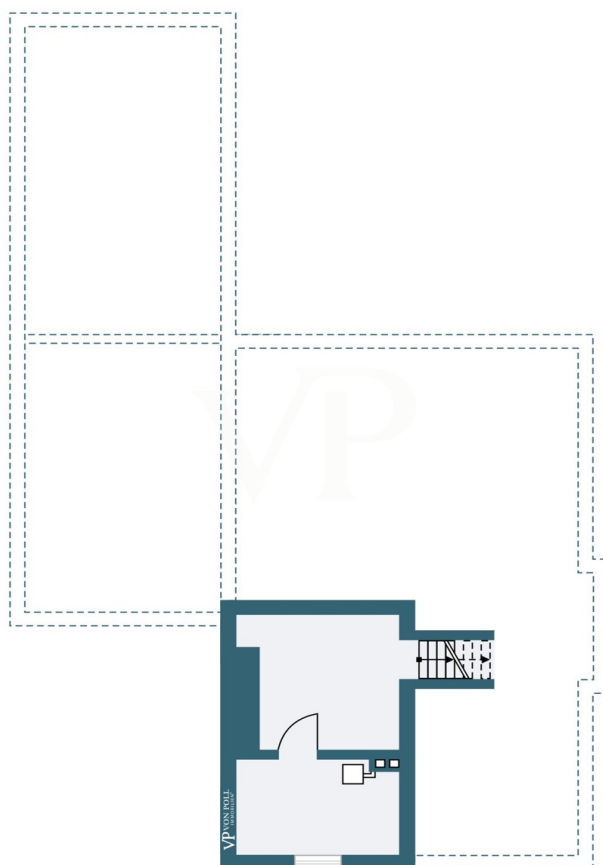
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

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: 25105015 - 21365 Adendorf

Una prima impressione

In vendita una spaziosa casa unifamiliare, bifamiliare o trifamiliare costruita nel 1973 con due annessi. Questa proprietà offre un enorme potenziale di sviluppo ed è ideale per famiglie, proprietari creativi o investitori che desiderano ristrutturare completamente un immobile secondo la propria visione. La casa principale dispone di un totale di nove locali, di cui sei camere da letto utilizzabili in modo flessibile, ideali come camerette, camere per gli ospiti o uffici. La disposizione è funzionale, ma non più contemporanea. Una modernizzazione e una riprogettazione complete offrono l'opportunità di realizzare un concetto abitativo personalizzato. L'immobile necessita di ristrutturazione complessiva. Le finiture interne non soddisfano più gli standard attuali e offrono potenziale per una modernizzazione personalizzata. L'impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio esistente funziona attualmente in modo affidabile, ma potrebbe essere sostituito con una moderna tecnologia di riscaldamento nell'ambito di un progetto di ottimizzazione energetica. La solida struttura dell'edificio fornisce una base stabile per interventi di ristrutturazione completi. Gli annessi adiacenti necessitano urgentemente di ristrutturazione: la demolizione seguita da una riqualificazione sembra essere l'opzione più sensata. L'ampio terreno con i suoi ampi spazi verdi offre diverse possibilità di progettazione per gli spazi esterni, ad esempio per creare un giardino per famiglie, un rifugio tranquillo o un'area giochi per bambini. Data la sua posizione su una strada trafficata, è essenziale un'attenta pianificazione nella progettazione degli spazi esterni e nella scelta di adeguate misure di isolamento acustico. Allo stesso tempo, i futuri proprietari beneficeranno di ottimi collegamenti di trasporto: negozi, scuole, asili e mezzi pubblici sono tutti facilmente accessibili. Nota speciale: oltre al suo classico utilizzo come casa unifamiliare, l'immobile, soprattutto grazie alla sua posizione comoda, offre anche il potenziale per un uso commerciale parziale, come un ufficio, uno studio medico o uno spazio abitativo e lavorativo combinato. Questo non è lo scenario di utilizzo principale, ma un'opzione interessante per acquirenti lungimiranti con una mentalità imprenditoriale. Conclusione: una proprietà per visionari, ideale per coloro che sono disposti a investire tempo, creatività e risorse finanziarie in una ristrutturazione completa. Qui si crea spazio per una vita individuale, moderni concetti di utilizzo e nuovi stili di vita.

Codice oggetto: 25105015 - 21365 Adendorf

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25105015 - 21365 Adendorf

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25105015 - 21365 Adendorf

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 196.65 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 25105015 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com