Adendorf

Licht, Raum und Wohngefühl - kernsanierter Bungalow mit offenem Wohnkonzept

Objektnummer: 26105019



KAUFPREIS: 429.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90.04 m² • ZIMMER: 2 • GRUNDSTÜCK: 552 m²

Objektnummer: 26105019 - 21365 Adendorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26105019 - 21365 Adendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26105019
Wohnfläche	ca. 90.04 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	429.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	saniert
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26105019 - 21365 Adendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	118.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.03.2032	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 26105019 - 21365 Adendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26105019 - 21365 Adendorf

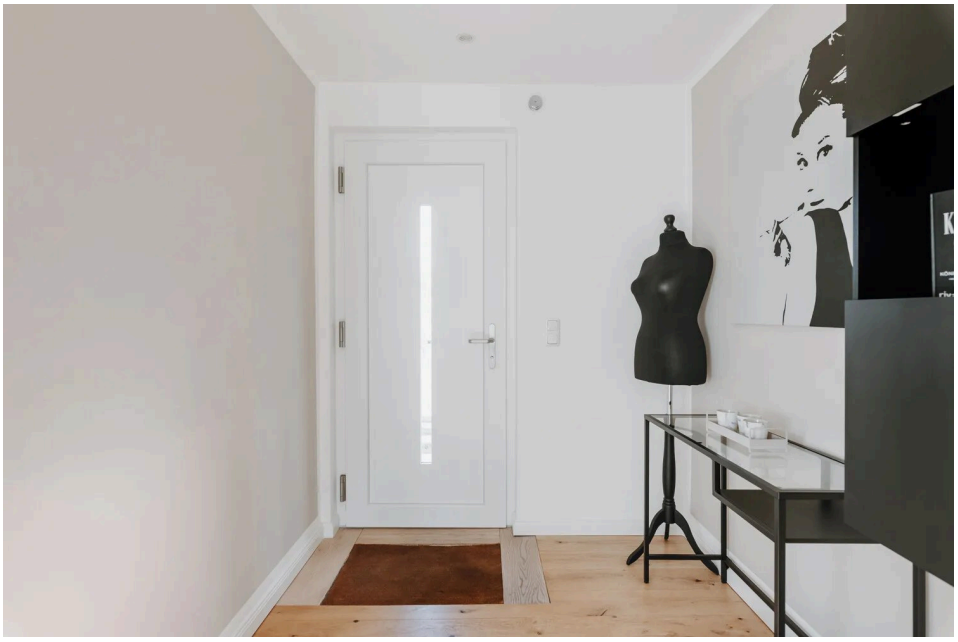
Die Immobilie





Objektnummer: 26105019 - 21365 Adendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26105019 - 21365 Adendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26105019 - 21365 Adendorf

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

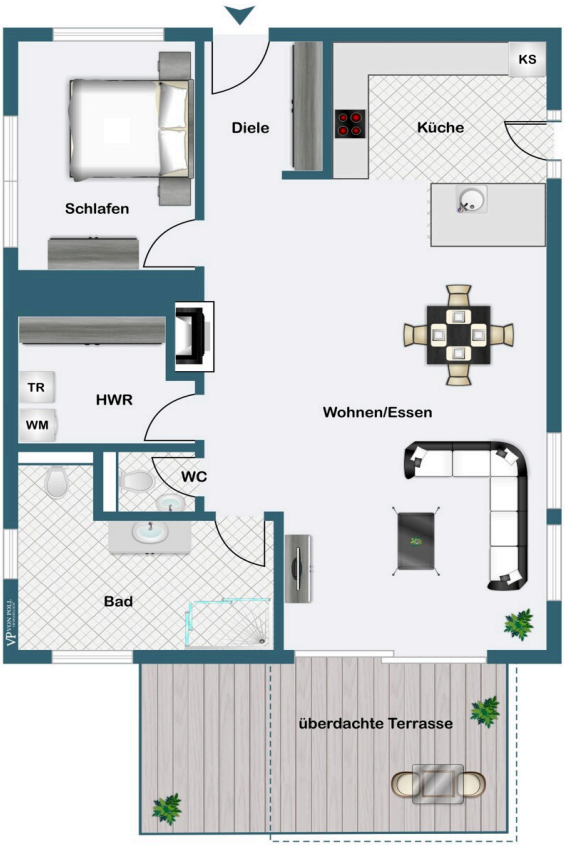
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)4131 - 70 74 92 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 26105019 - 21365 Adendorf

Grundrisse



Erdgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26105019 - 21365 Adendorf

Ein erster Eindruck

Dieser umfangreich kernsanierte Bungalow in Holzständerbauweise verbindet auf ca. 90 m² Wohnfläche modernes Wohngefühl mit einer angenehm gemütlichen Atmosphäre. Das ca. 522 m² große Eigentumsgrundstück liegt in einer ruhigen Wohnlage mitten in Adendorf. Die Immobilie ist derzeit vermietet und präsentiert sich im Inneren modern, hell und geschmackvoll ausgestattet.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Holzbalkendecke. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen den offenen Charakter. Die hochwertige, weiße Hochglanzküche ist harmonisch in den Wohnbereich integriert und schafft gemeinsam mit dem Kaminofen ein ebenso modernes wie behagliches Ambiente.

Ein heller Eichenparkettboden zieht sich durch das Haus und sorgt zusammen mit der Fußbodenheizung für ein angenehmes Wohngefühl. Das stilvoll gestaltete Badezimmer verfügt über eine Walk-in-Dusche, Einbauspots und einen individuell angefertigten Einbauwaschtisch. Ein komfortables Schlafzimmer sowie ein separates Gäste-WC ergänzen das Raumangebot. Im praktischen Hauswirtschaftsraum stehen unter anderem Stellmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner zur Verfügung. Zusätzlichen Raum bietet der ausgebaute Spitzboden, der sich vielseitig nutzen lässt.

Die überdachte Terrasse erweitert den Wohnbereich in den Garten und bietet einen geschützten Platz für entspannte Stunden im Freien. Der charmante Garten besitzt viel Potenzial und wartet derzeit noch darauf, mit etwas Pflege wieder zu einem kleinen grünen Rückzugsort gestaltet zu werden.

Eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz runden das Angebot ab.

Ein geschmackvoll modernisierter Bungalow für alle, die helles, offenes Wohnen, ein eigenes Grundstück und die ruhige Lage im Herzen von Adendorf zu schätzen wissen.

Objektnummer: 26105019 - 21365 Adendorf

Ausstattung und Details

Kernsanierter Bungalow in Holzständerbauweise
ca. 90 m² Wohnfläche
ca. 522 m² Eigentumsgrundstück
Ruhige Wohnlage im Herzen von Adendorf
Derzeit vermietet
Großzügiger, offener Wohn- und Essbereich
Charaktervolle offene Holzbalkendecke
Große Fensterflächen für ein helles Wohnambiente
Hochwertige weiße Hochglanzküche in offener Gestaltung
Gemütlicher Kaminofen
Fußbodenheizung
Heller Eichenparkettboden im gesamten Haus
Modernes Badezimmer mit Walk-in-Dusche
Individueller Einbauwaschtisch
Stilvolle Einbauspots
Komfortables Schlafzimmer
Separates Gäste-WC
Praktischer Hauswirtschaftsraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner
Neue Heizungsanlage aus 2023
Ausgebauter Spitzboden mit zusätzlicher Nutzfläche
Großzügige überdachte Terrasse (ca. 18 m²)
Charmanter Garten mit individuellem Gestaltungspotenzial
Garage und zusätzlicher Stellplatz
Insgesamt modern, hell und geschmackvoll ausgestattet

Objektnummer: 26105019 - 21365 Adendorf

Alles zum Standort

Adendorf zählt aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zur Hansestadt Lüneburg, der sehr guten Infrastruktur und des außergewöhnlich vielseitigen Freizeitangebotes zu den attraktiven Wohnstandorten im Landkreis Lüneburg. Die Gemeinde verbindet ein gewachsenes, angenehmes Wohnumfeld mit kurzen Wegen und einer sehr guten Anbindung an Lüneburg sowie die Metropolregion Hamburg.

Die Infrastruktur vor Ort ist umfassend. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich direkt in Adendorf. Hinzu kommen zahlreiche Dienstleistungsangebote und Restaurants, sodass viele Dinge des täglichen Lebens bequem innerhalb der Gemeinde erledigt werden können.

Ein besonderer Standortvorteil ist die Verkehrsanbindung. Neben der schnellen Erreichbarkeit der Lüneburger Innenstadt verfügt Adendorf über einen eigenen Bahnhof. Auch der Lüneburger Hauptbahnhof mit seinen regelmäßigen Verbindungen unter anderem in Richtung Hamburg und Hannover ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Über die nahegelegenen Bundesstraßen und die A39 besteht zudem eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Überdurchschnittlich vielfältig präsentiert sich das Freizeit- und Sportangebot. Ein Golfplatz, das beliebte Freibad, die Eishalle sowie zahlreiche Sportvereine und Fitnessangebote ermöglichen eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung direkt vor Ort. Ergänzt wird das Angebot durch ein Hotel mit Wellnessbereich, verschiedene gastronomische Angebote und weitere Freizeitmöglichkeiten. Spazier- und Radwege durch die umliegende Landschaft bieten zusätzlichen Erholungswert.

Auch die Umgebung hat viel zu bieten: Der nahegelegene Inselsee, das Schiffshebewerk Scharnebeck sowie die nur wenige Kilometer entfernte Hansestadt Lüneburg mit ihrer historischen Altstadt, vielfältiger Gastronomie, Kultur und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten erweitern das Angebot zusätzlich.

Adendorf verbindet damit auf besondere Weise stadtnahes Wohnen mit einer eigenständigen und hervorragend ausgestatteten Gemeinde. Die Kombination aus guter Verkehrsanbindung, umfangreicher Infrastruktur, außergewöhnlich vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und der unmittelbaren Nähe zu Lüneburg macht den Standort für Familien, Berufspendler, Paare und Menschen mit einem aktiven Lebensstil gleichermaßen attraktiv.

Objektnummer: 26105019 - 21365 Adendorf

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26105019 - 21365 Adendorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marco Heilenmann

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg
Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0
E-Mail: lueneburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com