Adelheidsdorf

Modernes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Warmhalle in Adelheidsdorf

Objektnummer: 26217040



KAUFPREIS: 585.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 245 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1320 m²

Objektnummer: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

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

Objektnummer: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26217040
Wohnfläche	ca. 245 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	2010
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	585.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	22.10.2035

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	113.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2010

Objektnummer: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

Die Immobilie

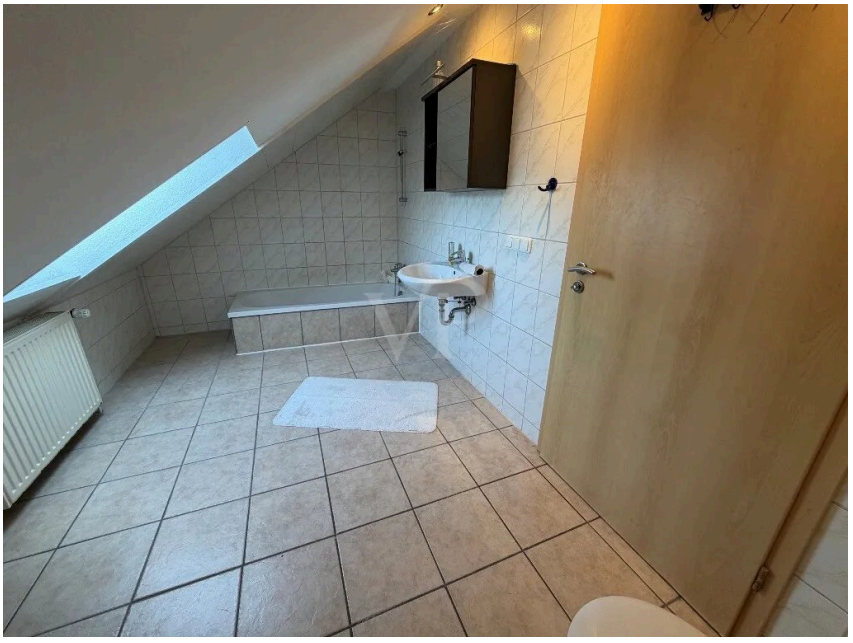




Objektnummer: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

Die Immobilie

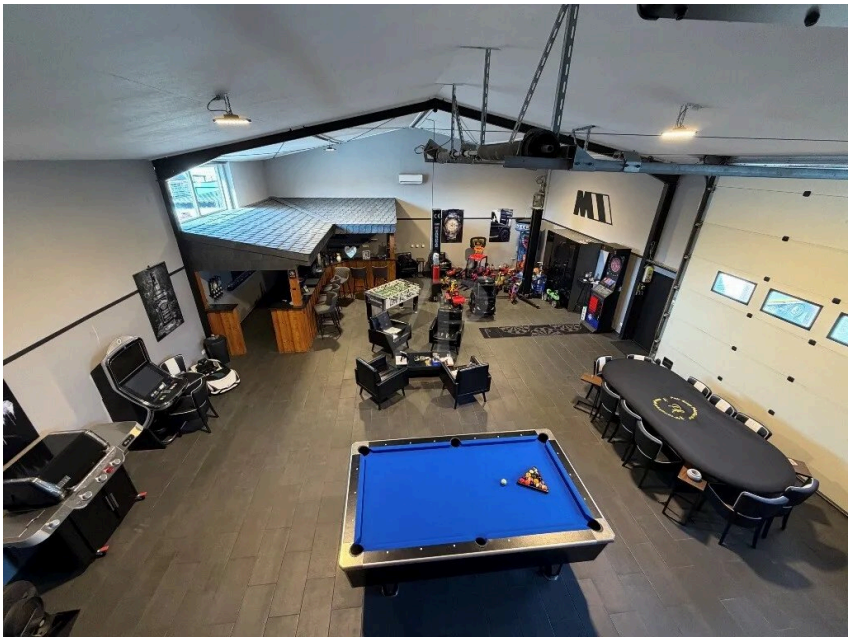




Objektnummer: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

Die Immobilie





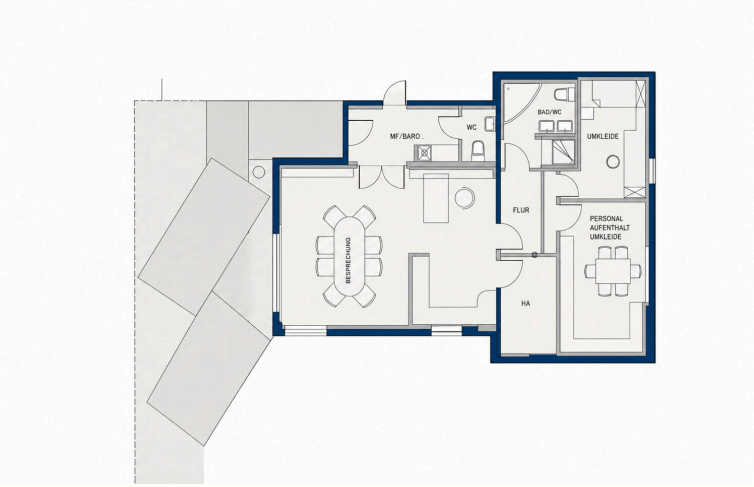
Objektnummer: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

Grundrisse



VON POLL IMMOBILIEN
KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



VON POLL IMMOBILIEN
KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.

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: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus mit modern ausgebauter Gewerbehalle und Einliegerwohnung bietet vielseitige Möglichkeiten auf großzügigen ca. 1.320 m² Grundstücksfläche.

Das Wohn- und Gewerbeobjekt in ruhiger Lage vereint hochwertiges Wohnen und effizientes Arbeiten an einem Standort – ideal für Selbstständige, Handwerksbetriebe oder Familien, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten. Das im Jahr 2010 errichtete Gebäude wurde 2024 umfassend modernisiert und überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 245 m², die sich auf zwei Wohnungen verteilt.

Das Haus präsentiert sich in gehobener Ausstattungsqualität und verteilt insgesamt 7 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer sowie 3 Badezimmer. Im Erdgeschoss stehen ca. 160 m² Wohnfläche zur Verfügung. Hier befinden sich ein großzügiges Wohnzimmer, das zum Verweilen einlädt, eine moderne Küche, zwei Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer sowie ein begehbarer Kleiderschrank. Ein großes Badezimmer mit Dusche und Badewanne, ein Gäste-WC und ein praktischer Hauswirtschaftsraum sorgen für Komfort im Alltag.

Der Kaminanschluss im Erdgeschoss bietet zusätzliche Möglichkeiten für behagliche Wärme an kühlen Tagen. Das Obergeschoss verfügt über eine Wohnfläche von ca. 85 m². Hier finden sich zwei weitere Schlafzimmer, ein helles Wohnzimmer, eine Küche, ein Badezimmer sowie ein Abstellraum. Diese Raumaufteilung ermöglicht verschiedene Nutzungskonzepte, sei es zur privaten oder gewerblichen Verwendung.

Die Immobilie beeindruckt mit neu gepflasterten Außenflächen, einem elektrischen Tor und einem neuen Zaun, die für ein modernes und sicheres Ambiente sorgen. Zwei Carports bieten ausreichend Stellplätze für Ihre Fahrzeuge. Die separat erschlossene und vollständig ausgebaute Halle erweitert das Nutzungsspektrum des Anwesens erheblich. Die Halle umfasst ein neues Badezimmer, eine hochwertige Dämmung des Bürocontainers sowie eine Verkleidung mit Riemchen.

Für angenehmes Arbeiten sorgt die Klimaanlage in der Halle. Ein Kanuk Ofen schafft ein angenehmes Raumklima, während die Einliegerwohnung zusätzlich mit einem eigenen Kamin ausgestattet ist. Moderne Heiztechnik prägt dieses Angebot: Im gesamten Wohnhaus wurden neue Fliesen verlegt, die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme. Es gibt zwei separate Heizthermen für Unter- und Obergeschoss, was eine flexible und effiziente Steuerung der Raumtemperaturen ermöglicht. Die Aufteilung, die Kombination aus Wohnhaus und Gewerbehalle sowie die gelungene Verbindung von modernen Ausstattungsdetails und großzügigen Flächen schaffen optimale Bedingungen für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Viel Platz für Wohnen und Arbeiten auf 1.320 m² Grundstück – dieses Wohn- und Gewerbeobjekt setzt neue Maßstäbe für anspruchsvolle Lebens- und Arbeitskonzepte. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten dieses modernen Einfamilienhauses mit ausgebauter Gewerbehalle und Einliegerwohnung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfragen und vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Objektnummer: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

Alles zum Standort

Die Gemeinde Adelheidsdorf setzt sich aus den Ortsteilen Adelheidsdorf, Dasselsbruch und Großmoor zusammen und liegt im Süden des Landkreises Celle.

Die gute Verkehrsanbindung nach Hannover über die B 3 und den S-Bahnanschluss im nur wenige Kilometer entfernten Ehlershausen sind weitere Vorzeigepunkte der Gemeinde. Ärzte, Einkaufen und eine sehr gute Infrastruktur findet man in wenigen Kilometern, im Nachbardorf Nienhagen oder direkt in Celle.

Eine Grundschule mit großer Mehrzweckhalle, die auch von den ansässigen Vereinen für ein umfangreiches sportliches Angebot genutzt wird, ein Kindergarten, ein Jugendtreff, das gemeindeeigene Dorfgemeinschaftshaus und ein Vereinsheim sind am Ort vorhanden.

Verschiedene festliche Aktivitäten, prägen das gesellschaftliche Leben: Osterfeuer, Schützenfest, Sommerfest der Feuerwehr und das Spätsommerfest, dass alle zwei Jahre stattfindet.

Objektnummer: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

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: 26217040 - 29352 Adelheidsdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Simon von Collrepp

Schuhstraße 12, 29221 Celle
Tel.: +49 5141 - 20 48 90 0
E-Mail: celle@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com