Adendorf

# Attraktive 1-Zimmer-Wohnung mit Garten in ruhiger Parklage – Vermietetes Investment in Adendorf

***Número de propiedad: 24105026***

**PRECIO DE COMPRA: 165.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 44,5 m² • HABITACIONES: 1**

Número de propiedad: 24105026 - 21365 Adendorf


- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

**Número de propiedad: 24105026 - 21365 Adendorf**

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 24105026 |
| Superficie habitable | ca. 44,5 m² |
| Habitaciones | 1 |
| Dormitorios | 1 |
| Baños | 1 |
| Año de construcción | 1989 |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 165.000 EUR |
| Piso | Planta baja |
| Comisión | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado |
| Características | Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada |

**Número de propiedad: 24105026 - 21365 Adendorf**

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Calefacción central |
| Fuente de energía | Gas |
| Certificado energético válido hasta | 06.11.2033 |
| Fuente de energía | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final | 119.90 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | D |
| Año de construcción según el certificado energético | 1989 |

**Número de propiedad: 24105026 - 21365 Adendorf**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24105026 - 21365 Adendorf**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24105026 - 21365 Adendorf**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24105026 - 21365 Adendorf**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24105026 - 21365 Adendorf**

# Planos de planta

Erdgeschoss/Wohnung 2

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 24105026 - 21365 Adendorf**

# Una primera impresión

Die derzeit fest vermietete 1-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses überzeugt durch ihre ruhige Lage direkt am Park Teichaue. Auf rund ca. 45 m² bietet sie eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente. Die sonnige Terrasse mit kleinem Garten macht dieses Objekt besonders attraktiv.

Highlights:
- Wohn- und Schlafbereich mit Zugang zu Terrasse und Garten
- Separate Küche mit funktionaler Aufteilung
- Badezimmer & Abstellraum praktisch über den Flur erreichbar
- Außenstellplatz inklusive

Für Kapitalanleger:
- Vermietet mit jährlicher Nettokaltmiete von 6.840 €
- Monatliches Hausgeld: 232 €
- Gefragte Lage in Adendorf mit stabiler Vermietbarkeit
- Gepflegter Zustand ohne akuten Modernisierungsbedarf

Option für Eigennutzer:
Langfristig eignet sich die Wohnung auch zur Selbstnutzung – ruhig gelegen, naturnah am Park Teichaue und dennoch gut angebunden.

**Número de propiedad: 24105026 - 21365 Adendorf**

# Detalles de los servicios

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.

**Número de propiedad: 24105026 - 21365 Adendorf**

# Todo sobre la ubicación

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 Teichaue 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.

**Número de propiedad: 24105026 - 21365 Adendorf**

# Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.11.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 119.90 kwh/(m²*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.

**Número de propiedad: 24105026 - 21365 Adendorf**

# Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Marco Heilenmann

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com