

Adendorf

# Attraktive 1-Zimmer-Wohnung mit Garten in ruhiger Lage am Park Teichaue in Adendorf

Objektnummer: 24105026



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

KAUFPREIS: 168.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 44,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

Objektnummer: 24105026 - 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: 24105026 - 21365 Adendorf

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 24105026      |
| Wohnfläche   | ca. 44,5 m²   |
| Zimmer       | 1             |
| Schlafzimmer | 1             |
| Badezimmer   | 1             |
| Baujahr      | 1989          |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 168.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp           | Erdgeschosswohnung                                                        |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Ausstattung           | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                               |

Objektnummer: 24105026 - 21365 Adendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 119.90 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 06.11.2033     | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1989              |

Objektnummer: 24105026 - 21365 Adendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105026 - 21365 Adendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105026 - 21365 Adendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105026 - 21365 Adendorf

## Die Immobilie

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

Objektnummer: 24105026 - 21365 Adendorf

## Grundrisse



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: 24105026 - 21365 Adendorf

## Ein erster Eindruck

Attraktive 1-Zimmer-Wohnung mit Garten in ruhiger Lage am Park Teichau in Adendorf – Perfekt für Kapitalanleger oder Selbstnutzer! Diese frisch renovierte und aktuell vermietete 1-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine gemütliche Atmosphäre, moderne Ausstattung und eine tolle Lage. Mit einer Größe von etwa 45 m<sup>2</sup> befindet sie sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet eine durchdachte Raumaufteilung sowie ein angenehmes Wohnambiente. Highlights der Immobilie: Wohn- und Schlafbereich: Der großzügig gestaltete Wohn- und Schlafbereich bietet Zugang zur sonnigen Terrasse und dem kleinen Garten – perfekt für entspannte Stunden im Grünen. Separate Küche: Die Küche ist funktional geschnitten und bietet ausreichend Platz für Ihre individuellen Einrichtungsideen. Badezimmer und Abstellraum: Vom Flur aus gelangen Sie in das Badezimmer sowie einen praktischen Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Renovierung: Die Wohnung wurde kürzlich renoviert und mit neuen Türen ausgestattet. Auch der Garten wurde fachmännisch gepflegt und aufgewertet. Attraktiv für Kapitalanleger: Die Wohnung ist derzeit fest vermietet und bietet eine Nettokaltmieteinnahme von 6.840 € p.a.. Dank der begehrten Lage in Adendorf und der kürzlich durchgeführten Renovierung stellt diese Immobilie eine zuverlässige und wertstabile Investitionsmöglichkeit dar. Das monatliche Hausgeld beträgt 208 € und ein Außenstellplatz ist ebenfalls vorhanden, was zusätzlichen Komfort für Mieter oder zukünftige Eigentümer bietet. Diese Immobilie ist sowohl für Kapitalanleger, die eine solide Vermögensanlage suchen, als auch für Eigennutzer mit langfristigen Planungen bestens geeignet. Option zur Selbstnutzung: Sollten Sie eine Wohnung zur Selbstnutzung suchen, eignet sich diese Immobilie ebenfalls ideal. Genießen Sie die Ruhe und Natur direkt am Park Teichau und schaffen Sie sich Ihr persönliches Zuhause.

Objektnummer: 24105026 - 21365 Adendorf

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- modernes Bad mit Dusche
- Abstellraum
- offener Flur
- Wohn- und Schlafbereich
- Laminatboden / Fliesen
- Terrasse / Garten
- ein Stellplatz direkt vor dem Haus kann angemietet werden
- Kellerraum
- gemeinschaftlicher Trockenkeller
- Gaszentralheizung
- Mieteinnahmen von 6.840 € p.a.
- das Hausgeld beträgt 208 € (mtl.)
- Außenstellplatz

Objektnummer: 24105026 - 21365 Adendorf

## Alles zum Standort

Der beliebte Ort Adendorf liegt etwa vier Kilometer nordöstlich vom Lüneburger Zentrum entfernt und ist mit dem Stadtkern weitgehend zusammengewachsen. Hier leben ca. 11.000 Einwohner zwischen der Ilmenau und dem Elbe-Seitenkanal. Mit Bus- und Bahnverbindungen und dem direkten Anschluss an die Autobahn ist hier für alle Ziele eine schnelle Anbindung gegeben. Die idyllische Lage am Erholungspark Teichau bietet Ihnen Natur, Spaziergänge und einen Blick ins Grüne direkt vor der Haustür. Aber auch Freizeitaktivitäten wie Sport/Fitness, Golf, Freibad, Eislaufen oder auch Kosmetik- und Einkaufsmöglichkeiten für jeden Bedarf sind auf kurzen Wegen zu erreichen. Ebenso Ärzte, Apotheken, Schulen und Kinderbetreuung sind in Adendorf in direkter Nähe vorhanden.

Objektnummer: 24105026 - 21365 Adendorf

## Sonstige Angaben

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 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.

Objektnummer: 24105026 - 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](mailto:lueneburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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