

Adendorf

# Ihr neues Zuhause im Herzen Adendorfs

**CODICE OGGETTO: 22105040**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 240.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 59,57 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

CODICE OGGETTO: 22105040 - 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: 22105040 - 21365 Adendorf**

## A colpo d'occhio

|                     |                          |                        |                                                                           |
|---------------------|--------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 22105040                 | Prezzo d'acquisto      | 240.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 59,57 m <sup>2</sup> | Appartamento           | Attico                                                                    |
| Vani                | 2                        | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Camere da letto     | 1                        |                        |                                                                           |
| Bagni               | 1                        |                        |                                                                           |
| Anno di costruzione | 1982                     | Caratteristiche        | Cucina componibile                                                        |

CODICE OGGETTO: 22105040 - 21365 Adendorf

## Dati energetici

|                           |            |                                                       |                                     |
|---------------------------|------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento             | Gas        | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA | 20.05.2024 | Consumo finale di energia                             | 126.00 kWh/m²a                      |
| VALIDO FINO A             |            | Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
|                           |            | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1982                                |

CODICE OGGETTO: 22105040 - 21365 Adendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22105040 - 21365 Adendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22105040 - 21365 Adendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22105040 - 21365 Adendorf

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

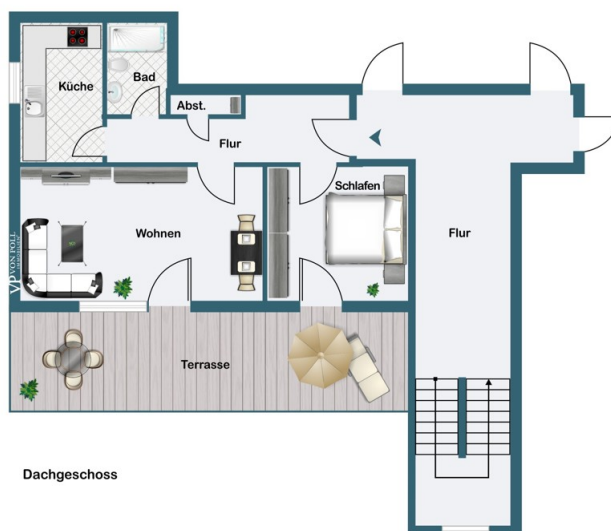


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

CODICE OGGETTO: 22105040 - 21365 Adendorf

## Planimetrie



Dachgeschoss

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: 22105040 - 21365 Adendorf**

## Una prima impressione

Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in zentraler Lage von Adendorf. Über einen großzügigen Treppenaufgang betreten Sie den Flur, der Sie in alle Wohnbereiche überleitet. Den Mittelpunkt der Wohnung bilden der gemütliche Wohn- und Essbereich mit Zugang zu einer großen Dachterrasse, mit herrlichem Blick und ausreichend Platz für Sitzgelegenheiten, Grillecke und Sonnenschirm. Vom Flur aus gelangen Sie weiterhin zum Badezimmer, der Küche und dem Schlafzimmer. Die ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche ohne Dachschrägen sind mit einem gepflegten Laminatboden ausgestattet und für zusätzliche Abstellflächen steht Ihnen ein Kellerraum zur Verfügung.

Die Wohnung ist seit dem 1.10.2022 neu vermietet und erwirtschaftet pro Jahr eine Mieteinnahme von 7.320€.

Wenn Sie sich für diese Kapitalanlage interessieren, vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin.

CODICE OGGETTO: 22105040 - 21365 Adendorf

## Dettagli dei servizi

neue Einbauküche Dez. 2021

modernes Bad mit Dusche

Dachterrasse

Laminatboden

Renovierung Jan. 2022

Keller

Fahrradkeller

**CODICE OGGETTO: 22105040 - 21365 Adendorf**

## Tutto sulla posizione

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 für alle Ziele eine schnelle Anbindung gegeben. Die Kombination aus Dorfzentrum und idyllischer Lage nahe der Natur, bietet Ihnen erholsame Spaziergänge und kurze Wege für Ihre Erledigungen gleichermaßen direkt vor der Haustür. Aber auch Freizeitaktivitäten wie Sport/Fitness, Golf, Freibad, Eislaufen oder 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.

CODICE OGGETTO: 22105040 - 21365 Adendorf

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.5.2024.  
Endenergieverbrauch beträgt 126.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.  
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.

CODICE OGGETTO: 22105040 - 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](mailto:lueneburg@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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