

Adendorf

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

Property ID: 24105026



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

**PURCHASE PRICE: 168.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 44,5 m<sup>2</sup> • ROOMS: 1**

Property ID: 24105026 - 21365 Adendorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24105026 - 21365 Adendorf

## At a glance

Property ID	24105026
Living Space	ca. 44,5 m <sup>2</sup>
Rooms	1
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1989
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	168.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24105026 - 21365 Adendorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	119.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	06.11.2033	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1989

Property ID: 24105026 - 21365 Adendorf

## The property



Property ID: 24105026 - 21365 Adendorf

## The property



Property ID: 24105026 - 21365 Adendorf

## The property



Property ID: 24105026 - 21365 Adendorf

## The property

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)

Property ID: 24105026 - 21365 Adendorf

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24105026 - 21365 Adendorf

## A first impression

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.

Property ID: 24105026 - 21365 Adendorf

## Details of amenities

- 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

**Property ID: 24105026 - 21365 Adendorf**

## All about the location

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.

Property ID: 24105026 - 21365 Adendorf

## Other information

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 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.

Property ID: 24105026 - 21365 Adendorf

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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 the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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