Adendorf

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

CODE DU BIEN: 24105026

PRIX D'ACHAT: 165.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 44,5 m^2 • PIÈCES: 1

CODE DU BIEN: 24105026 - 21365 Adendorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24105026 - 21365 Adendorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24105026
Surface habitable	ca. 44,5 m²
Pièces	1
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1989
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	165.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24105026 - 21365 Adendorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	06.11.2033
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	119.90 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1989

CODE DU BIEN: 24105026 - 21365 Adendorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24105026 - 21365 Adendorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24105026 - 21365 Adendorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24105026 - 21365 Adendorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24105026 - 21365 Adendorf

Plans d'étage

Erdgeschoss/Wohnung 2

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24105026 - 21365 Adendorf

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 24105026 - 21365 Adendorf

Détails des commodités

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.

CODE DU BIEN: 24105026 - 21365 Adendorf

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24105026 - 21365 Adendorf

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24105026 - 21365 Adendorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Marco Heilenmann

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com