

Adenbüttel

Gemütliche Doppelhaushälfte mit Aussenpool in ruhiger Waldrandlage in Adenbüttel

Property ID: 24113009

RESERVIERT



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 295.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 125 m² • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 402 m²

Property ID: 24113009 - 38528 Adenbüttel

- 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: 24113009 - 38528 Adenbüttel

At a glance

Property ID	24113009
Living Space	ca. 125 m ²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	4.5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1988
Type of parking	1 x Car port, 2 x Outdoor parking space

Purchase Price	295.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2017
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 25 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24113009 - 38528 Adenbüttel

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	101.21 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	15.04.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas		

Property ID: 24113009 - 38528 Adenbüttel

The property



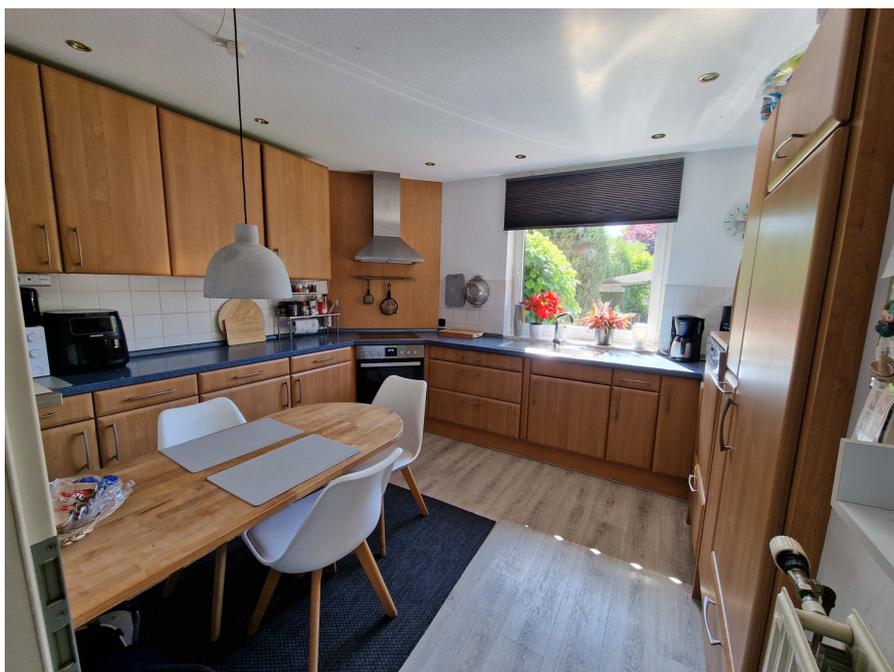
Property ID: 24113009 - 38528 Adenbüttel

The property



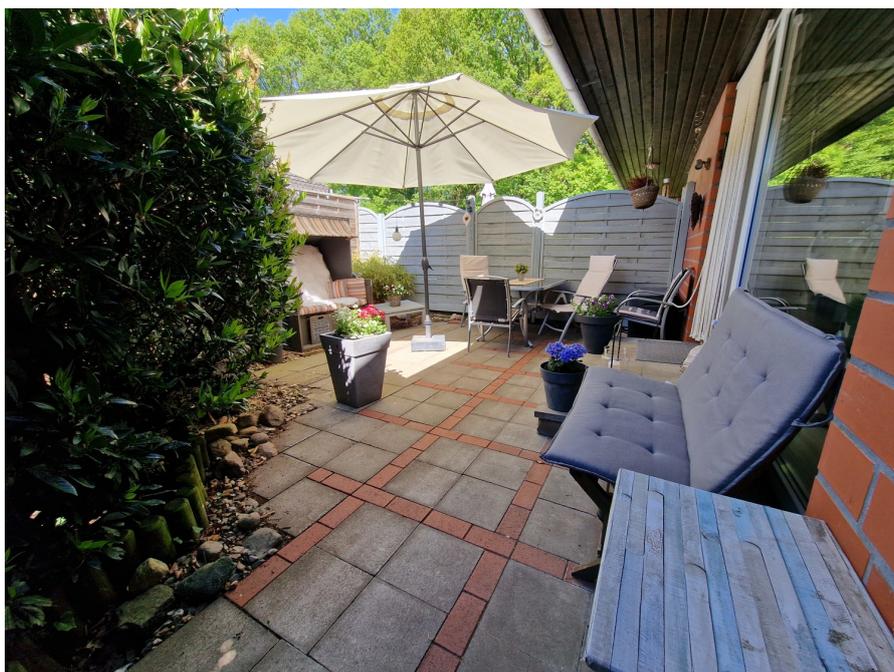
Property ID: 24113009 - 38528 Adenbüttel

The property



Property ID: 24113009 - 38528 Adenbüttel

The property



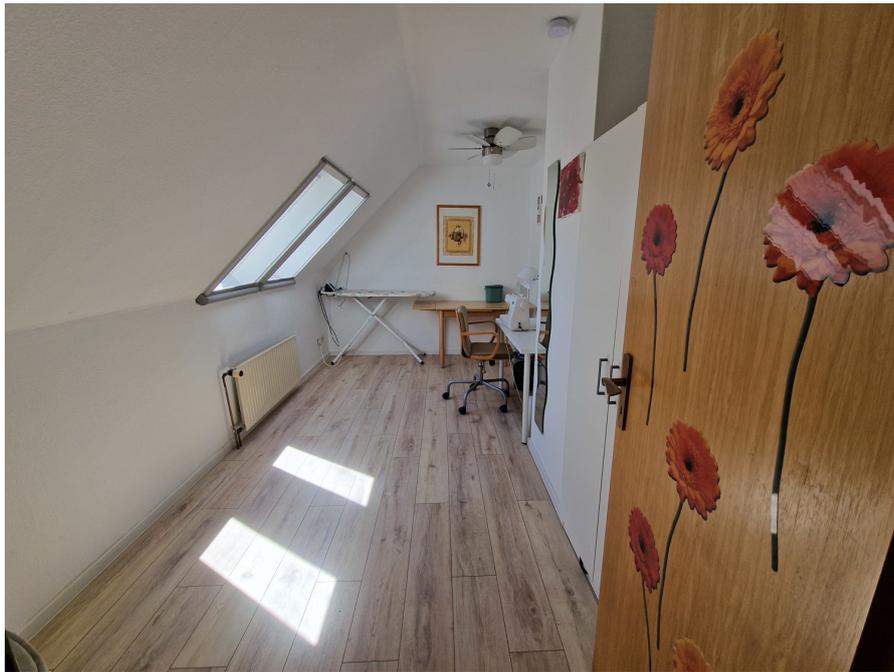
Property ID: 24113009 - 38528 Adenbüttel

The property



Property ID: 24113009 - 38528 Adenbüttel

The property



Property ID: 24113009 - 38528 Adenbüttel

The property



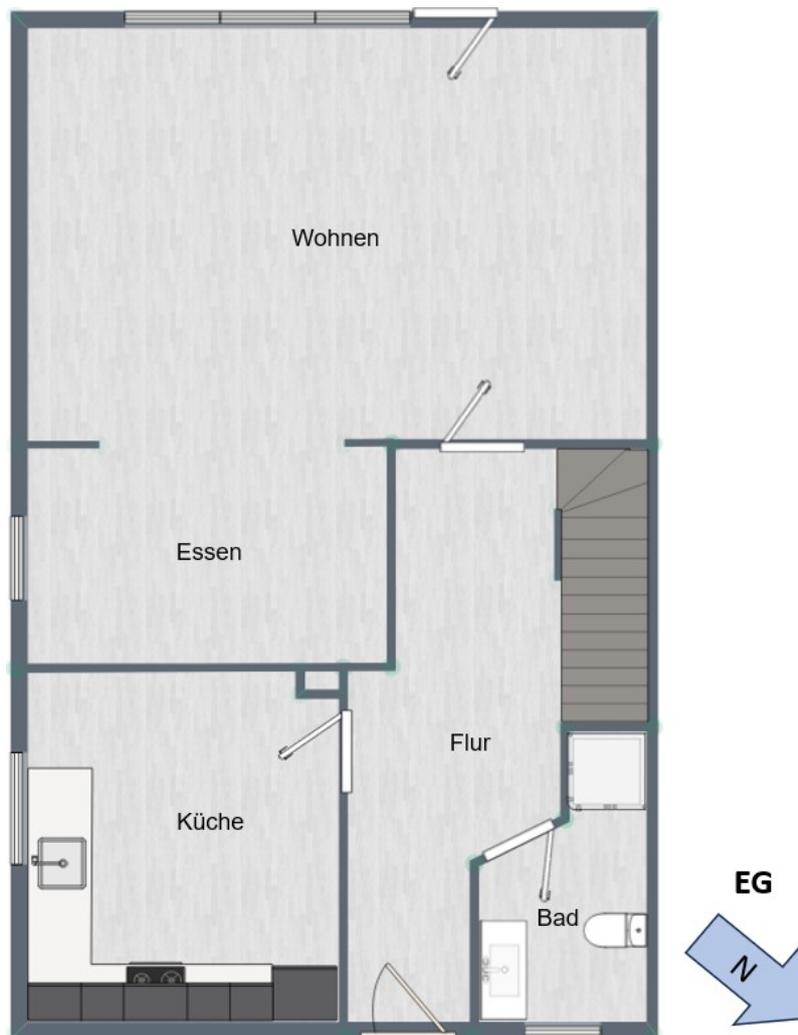
Property ID: 24113009 - 38528 Adenbüttel

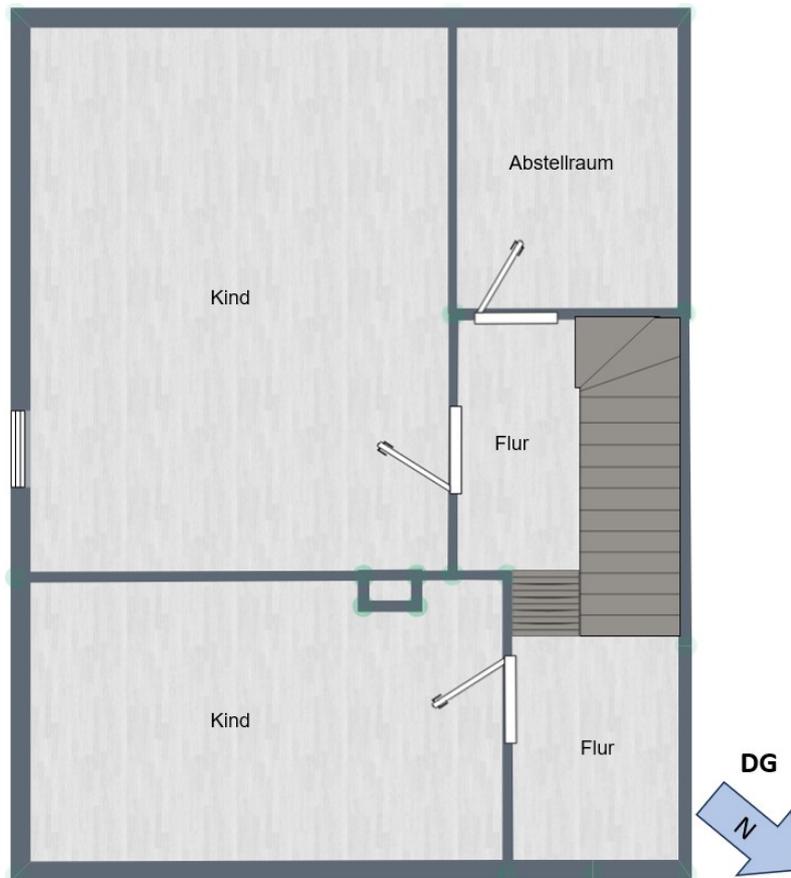
The property

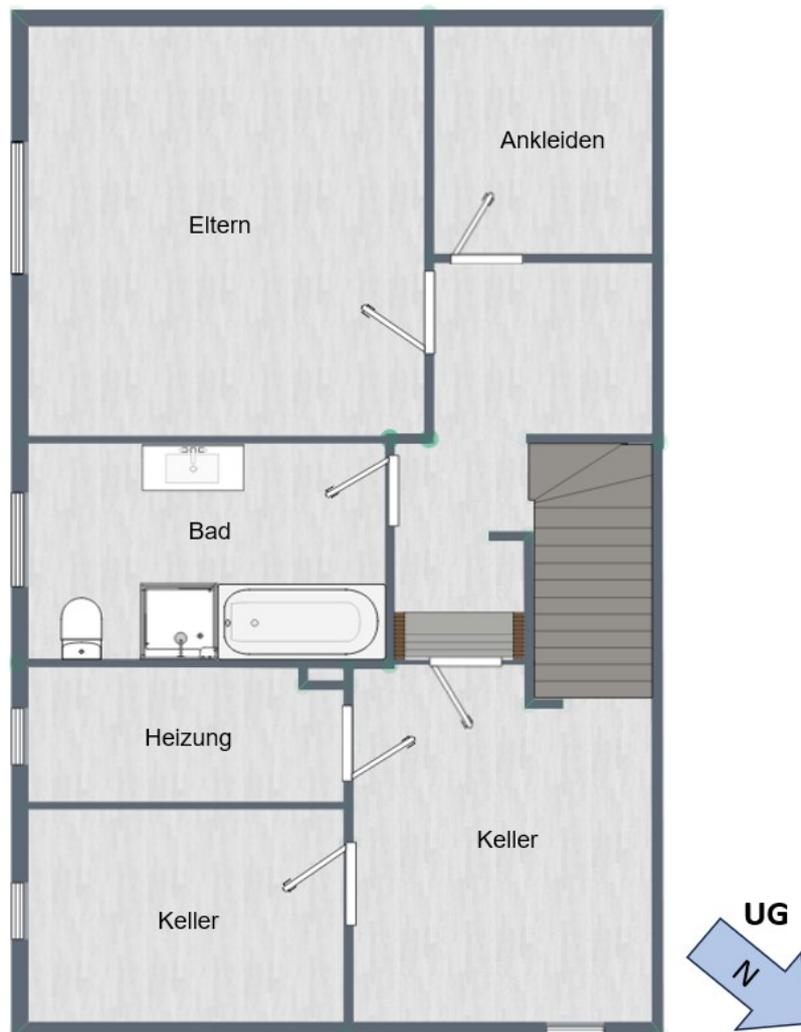


Property ID: 24113009 - 38528 Adenbüttel

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: 24113009 - 38528 Adenbüttel

A first impression

Diese behagliche Doppelhaushälfte in ruhiger Lage kann schon bald IHR neues Domizil sein. Auf rund 125 m² Wohnfläche und zusätzlichen rund 25 m² Nutzfläche, verteilt auf drei Ebenen, bietet diese gemütliche und gepflegte Doppelhaushälfte, 1988 in wertiger Massivbauweise mit massiv verklankerten und gedämmten Außenwänden errichtet, ein behagliches Zuhause für Paare und die kleine Familie. Durch Windfang und Flur betritt man das Erdgeschoss in dem sich die Küche mit Einbauküche, ein Duschbad (sanziert 2017) sowie das Wohn- und Esszimmer mit Terrassenzugang (West-Südwest-Ausrichtung) befinden. Im Dachgeschoss befinden sich zwei Schlaf- bzw. Kinderzimmer und ein Ankleideraum, im zur Wohnnutzung errichteten Untergeschoss findet man den Master-Bedroom, ein Dusch- und Wannenbad sowie einen weiteren Ankleideraum. Der zusätzliche Keller wartet mit drei Räumen auf. Hier befindet sich auch die Gas-Brennwert-Kombitherme mit zusätzlichem Warmwasserspeicher. Die Außenanlage bietet eine uneinsehbare Terrasse und rund 100 m² pflegeleichten Garten in dem sich ein Aufstellpool und eine Holzterrasse befinden. Ein geräumiger Carport mit Carportraum gehört ebenfalls zum Grundstück. Straßenseitig ist das Grundstück uneinsehbar eingefriedet und bietet so sehr viel Privatsphäre. Das Objekt wurde immer gut gepflegt und instand gehalten und immer wieder in Teilen renoviert und saniert, so u.a. die Gas-Kombitherme erneuert 2013, die Dachfenster mit Insektenschutz und Verdunkelung, Verandatür und das Bad im Erdgeschoss 2017. Die Fußböden sind sämtlich mit Vinylparket, Laminat und Fliesen belegt. Eine Satellitenantenne zum TV-Empfang ist vorhanden. Ein Glasfaserkabel zur Internet-/TK-Nutzung liegt am Gebäude an. Das Doppelhaus wurde 1988 auf einem Gemeinschaftsgrundstück errichtet, welches per Teilungserklärung nach dem Wohnungseigentumsgesetz in zwei Sonder- und Teileigentume zu je 50 % aufgeteilt ist. Zu jeder der beiden Einheiten existiert ein eigenes Grundbuchblatt. Die gesamte Grundstücksgröße beträgt 814 m², wobei davon 402 m² auf die Sonder-, Teileigentums- und Sondernutzungsflächen der hier angebotenen Doppelhaushälfte entfallen.

Property ID: 24113009 - 38528 Adenbüttel

Details of amenities

- Baujahr 1988
- Massivklinker, gedämmt
- ca. 125 m² Wohnfläche
- 4,5 Zimmer
- 2 Bäder
- teilweise Rolläden
- Ruhige Lage
- uneinsehbares Grundstück
- Gartenpool
- Carport

Property ID: 24113009 - 38528 Adenbüttel

All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer Wohnstraße einer Einfamilien- und Doppelhaussiedlung der 1980er / 1990er Jahre, in absolut ruhiger Waldrandlage, am Rand der Gemeinde Adenbüttel (ca. 1.700 Einwohner), in der ausgesprochen beliebten Samtgemeinde Papenteich (rund 24.800 Einwohner), im Süden des Landkreises Gifhorn (um 175.000 Einwohner). Eine Grundschule und eine Kita sind am Ort vorhanden und befinden sich in jeweils rund 750 m, fußläufig in maximal 10 Minuten erreichbar. Weiterführende Schulen gibt es in Groß Schwülper (Oberschule Papenteich, ca. 5 km) und Meine (Gymnasium, ca. 10 Km). Auch zeichnet sich Adenbüttel durch ein reges Vereinsleben aus. Zwei Gaststätten sorgen für das leibliche Wohl bei kurzen Wegen. Für den täglichen Bedarf stehen rund ein Dutzend Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten in Groß Schwülper (rund 5 Km und 7 Autominuten entfernt) und Meine (rund 10 Km und 12 Autominuten entfernt), sowie im benachbarten Hillerse bereit. Eine Bäckerei, eine Fleischerei und ein Hofladen sind direkt am Ort vorhanden. In Meine und Schwülper finden sich auch zahlreiche Ärzte. Die nächstgelegenen Städte sind die Kreisstadt Gifhorn (rund 17 Km, 21 Autominuten), Braunschweig (Zentrum rund 20 Km entfernt, 25 min.), Peine (ca. 22 km, 25 min.) und Wolfsburg (ca. 28 km, 35 min.). Die Landeshauptstadt Hannover erreicht man mit dem Auto in ungefähr 55 Minuten (rund 60 Km). Der nächste BAB Anschluss (A2) ist nur 9 Km entfernt. Durch die naturnahe Lage der Immobilie beginnt die Naherholung praktisch direkt ab der Haustür. Auch die Südheide ist nicht weit und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein.

Property ID: 24113009 - 38528 Adenbüttel

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 101.21 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 24113009 - 38528 Adenbüttel

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dagmar Boecker-Gallert

Lange Herzogstraße 32 Wolfenbüttel
E-Mail: wolfenbuettel@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com