

Adenbüttel

# Gemütliche Doppelhaushälfte mit Aussenpool in ruhiger Waldrandlage in Adenbüttel

CODE DU BIEN: 24113009

RESERVIERT

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PRIX D'ACHAT: 295.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 125 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 402 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24113009 - 38528 Adenbüttel

- 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: 24113009 - 38528 Adenbüttel**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24113009
Surface habitable	ca. 125 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	4.5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1988
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x surface libre

Prix d'achat	295.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2017
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 25 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24113009 - 38528 Adenbüttel

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	101.21 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.04.2034	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24113009 - 38528 Adenbüttel

## La propriété



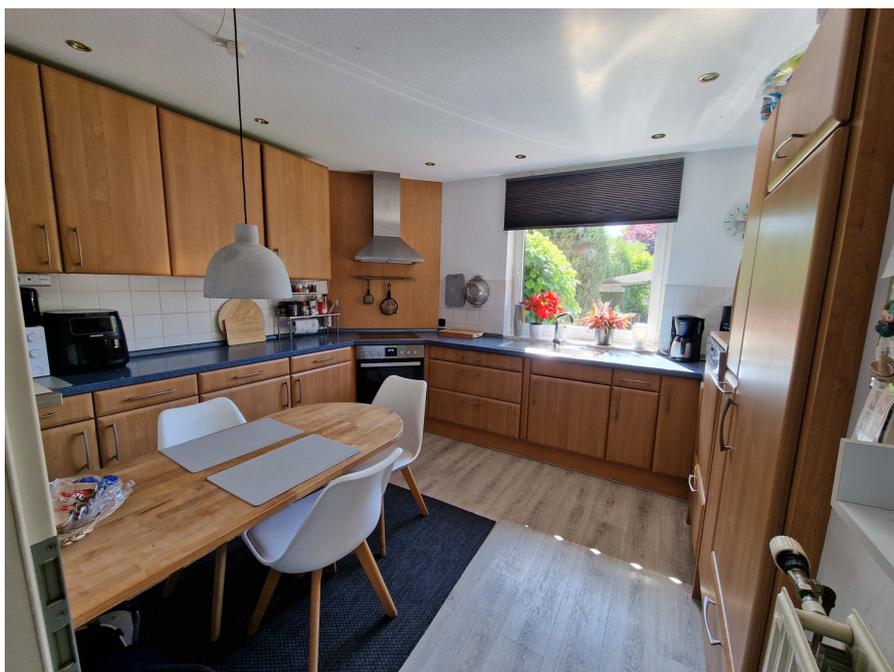
CODE DU BIEN: 24113009 - 38528 Adenbüttel

## La propriété



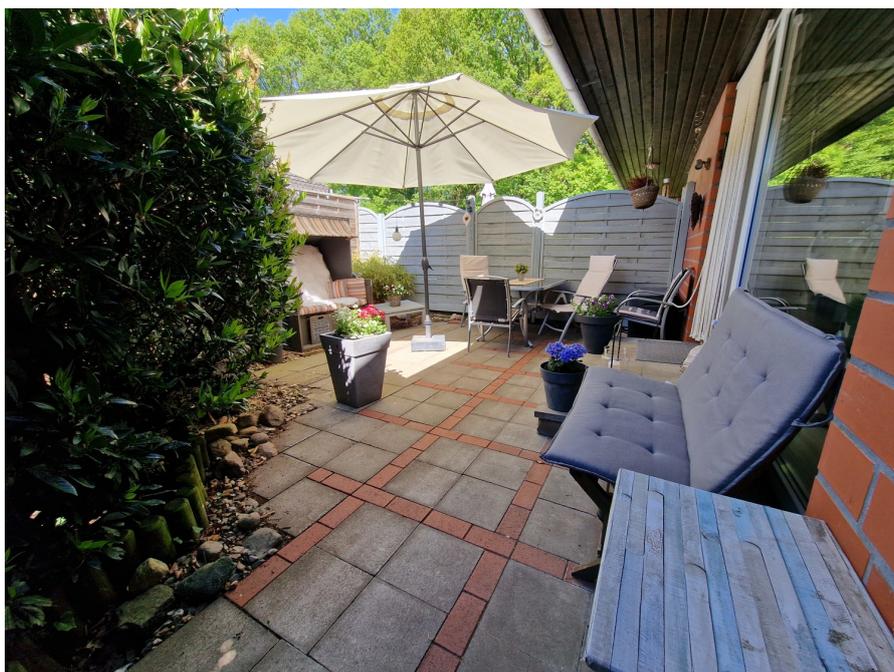
CODE DU BIEN: 24113009 - 38528 Adenbüttel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24113009 - 38528 Adenbüttel

## La propriété



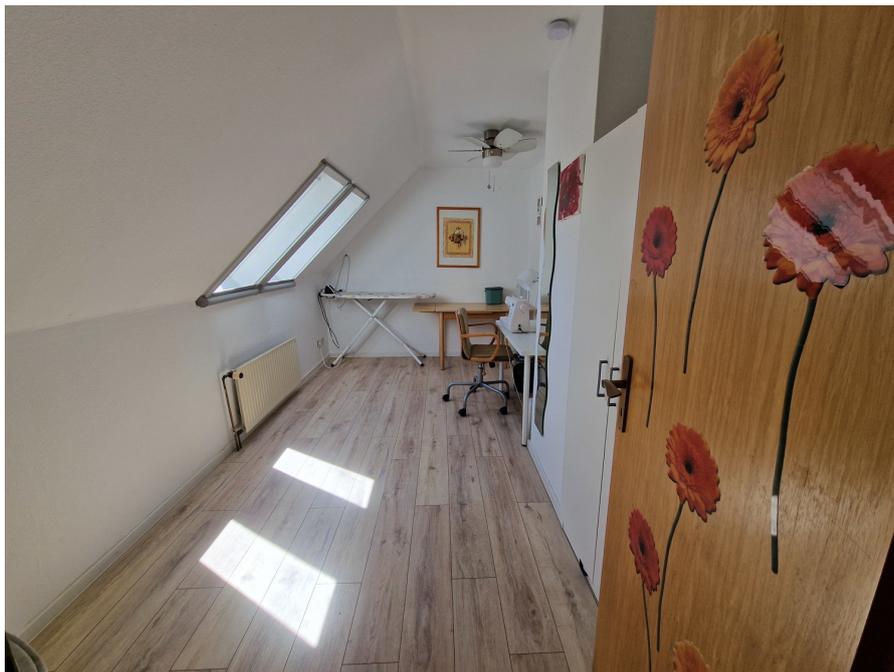
CODE DU BIEN: 24113009 - 38528 Adenbüttel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24113009 - 38528 Adenbüttel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24113009 - 38528 Adenbüttel

## La propriété



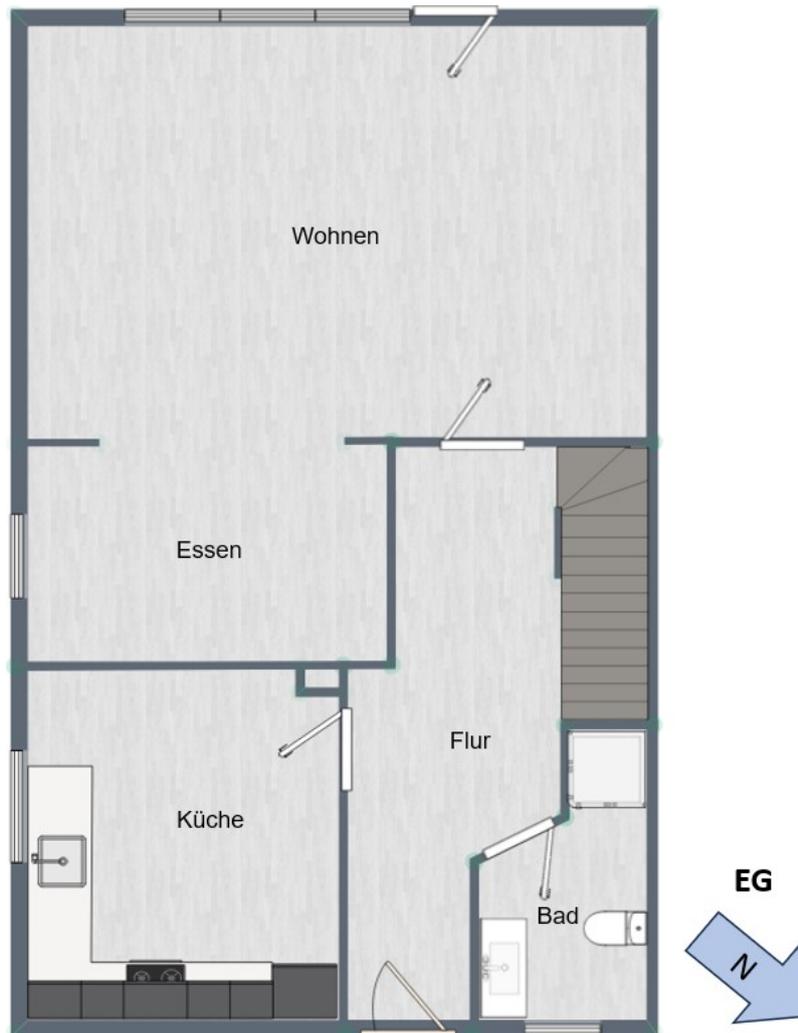
CODE DU BIEN: 24113009 - 38528 Adenbüttel

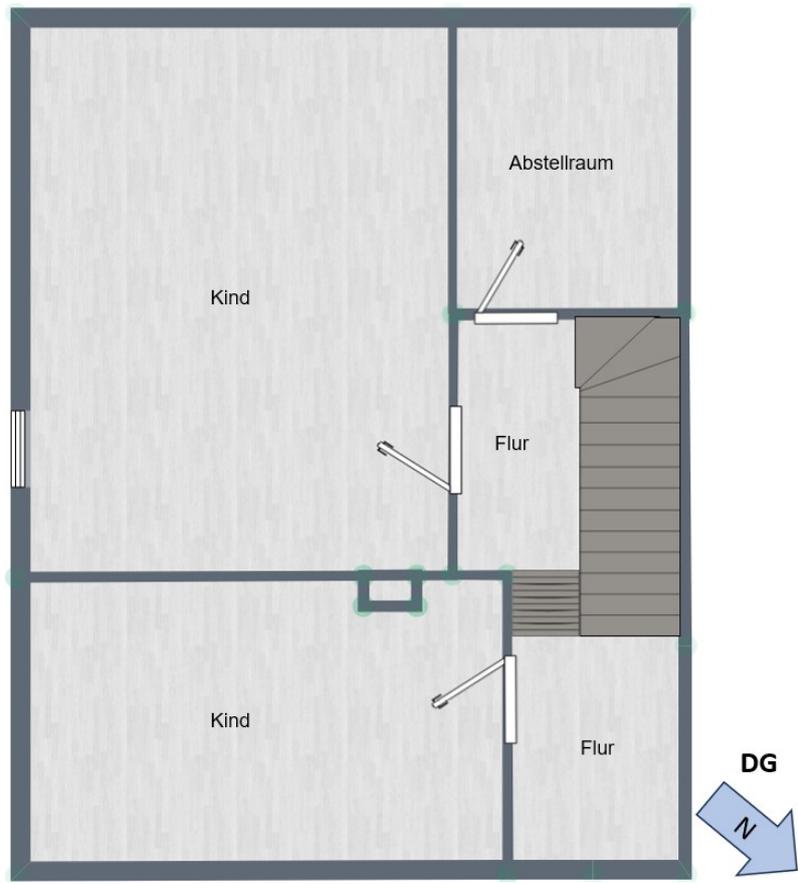
## La propriété

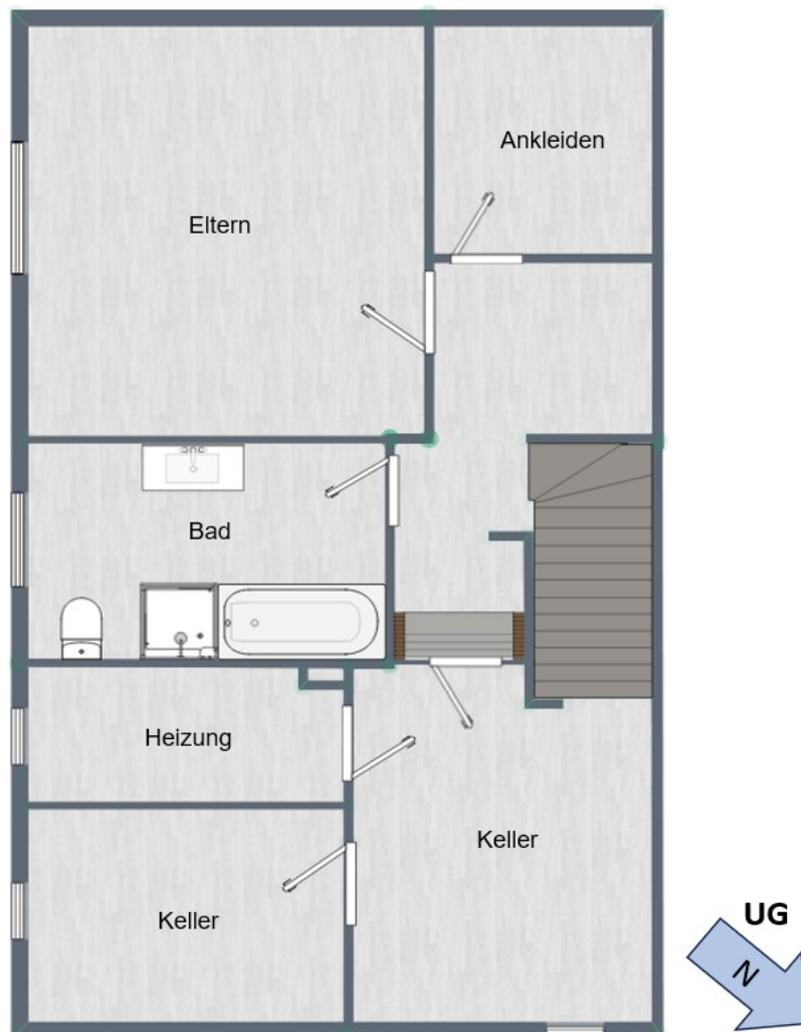


CODE DU BIEN: 24113009 - 38528 Adenbüttel

## Plans d'étage







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: 24113009 - 38528 Adenbüttel

## Une première impression

Diese behagliche Doppelhaushälfte in ruhiger Lage kann schon bald IHR neues Domizil sein. Auf rund 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zusätzlichen rund 25 m<sup>2</sup> 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 (saniiert 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, wobei davon 402 m<sup>2</sup> auf die Sonder-, Teileigentums- und Sondernutzungsflächen der hier angebotenen Doppelhaushälfte entfallen.

CODE DU BIEN: 24113009 - 38528 Adenbüttel

## Détails des commodités

- Baujahr 1988
- Massivklinker, gedämmt
- ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4,5 Zimmer
- 2 Bäder
- teilweise Rolläden
- Ruhige Lage
- uneinsehbares Grundstück
- Gartenpool
- Carport

**CODE DU BIEN: 24113009 - 38528 Adenbüttel**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 24113009 - 38528 Adenbüttel**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.4.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 101.21 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

CODE DU BIEN: 24113009 - 38528 Adenbüttel

## Contact

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

Dagmar Boecker-Gallert

---

Lange Herzogstraße 32 Wolfenbüttel  
E-Mail: [wolfenbuettel@von-poll.com](mailto:wolfenbuettel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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