

Adenbüttel

# Gemütliche Doppelhaushälfte mit Aussenpool in ruhiger Waldrandlage in Adenbüttel

????????? ??????????: 24113009

RESERVIERT

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 295.000 EUR • ??????????: ca. 125 m<sup>2</sup> • ??????????: 4.5 • ??????? ??: 402 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24113009 - 38528 Adenbüttel

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ???????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24113009 - 38528 Adenbüttel

?? ??? ??????

???????? ??????????	24113009	????? ???????	295.000 EUR
????????????	ca. 125 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????		
??????????	4.5		
?????????????? ??? ????????????	3	????? ???????????????	2017
????????????	2	?????????? ????????????????	?????????
????? ??????????????	1988	????????????????????????	ca. 25 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	1 x ??????????? ??? ????????????????, 2 x ???????????????? ?????? ????????????????	?????????	?????????, WC ????????????????, ?????????, ??????, ???????????????????? ??????????

???????? ??????????: 24113009 - 38528 Adenbüttel

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	101.21 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	15.04.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	??????	????????????? ?????????????	

??????? ???????: 24113009 - 38528 Adenbüttel

?? ????????



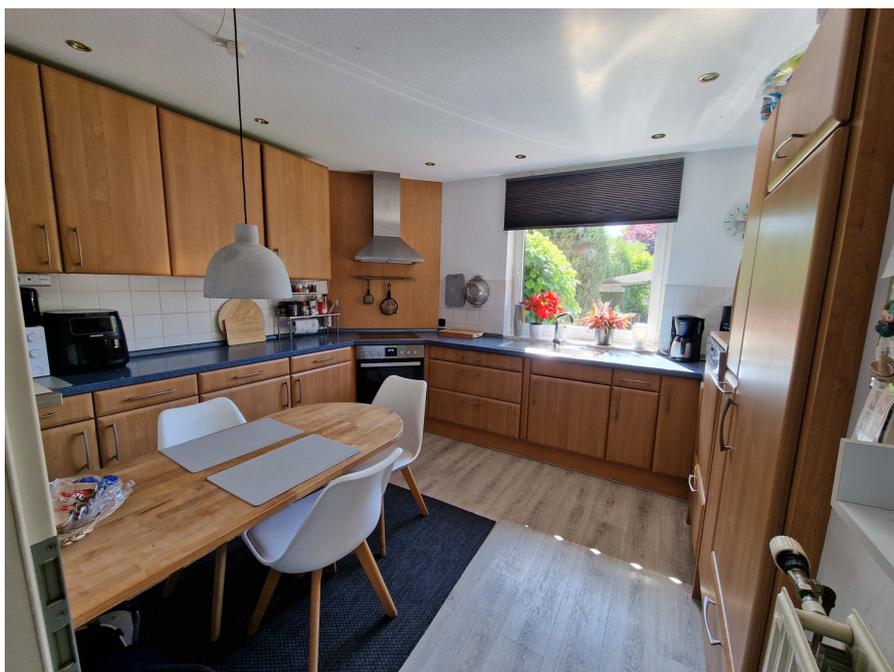
??????? ???????: 24113009 - 38528 Adenbüttel

?? ????????



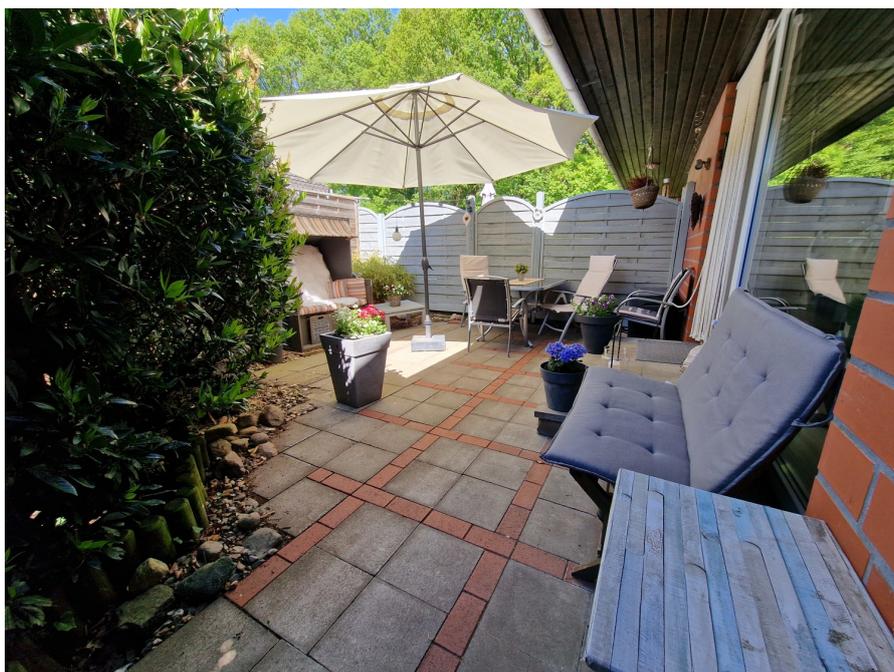
??????? ???????: 24113009 - 38528 Adenbüttel

?? ????????



??????? ???????: 24113009 - 38528 Adenbüttel

?? ????????



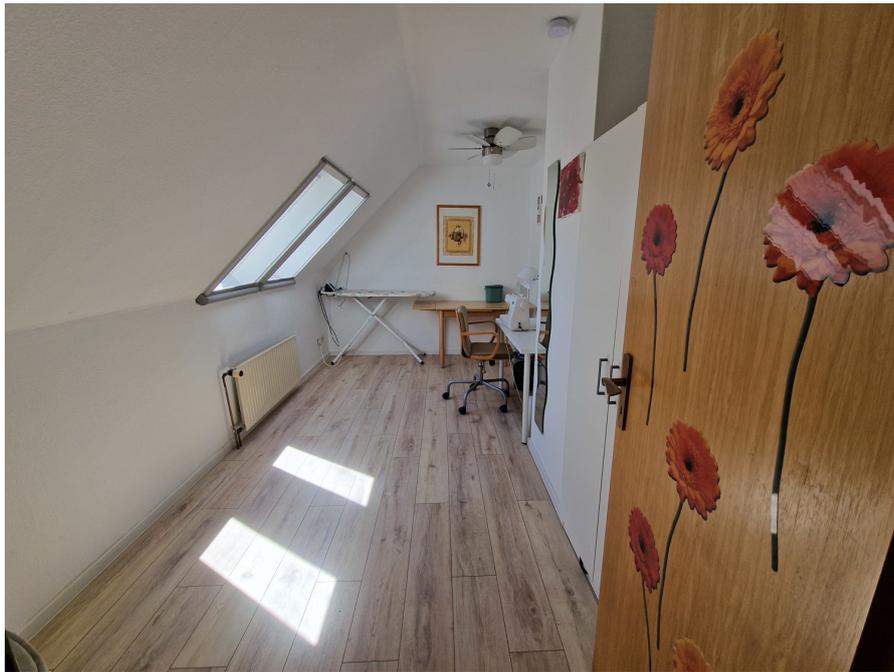
??????? ???????: 24113009 - 38528 Adenbüttel

?? ????????



???????? ??????????: 24113009 - 38528 Adenbüttel

?? ?????????



???????? ?????????: 24113009 - 38528 Adenbüttel

?? ?????????



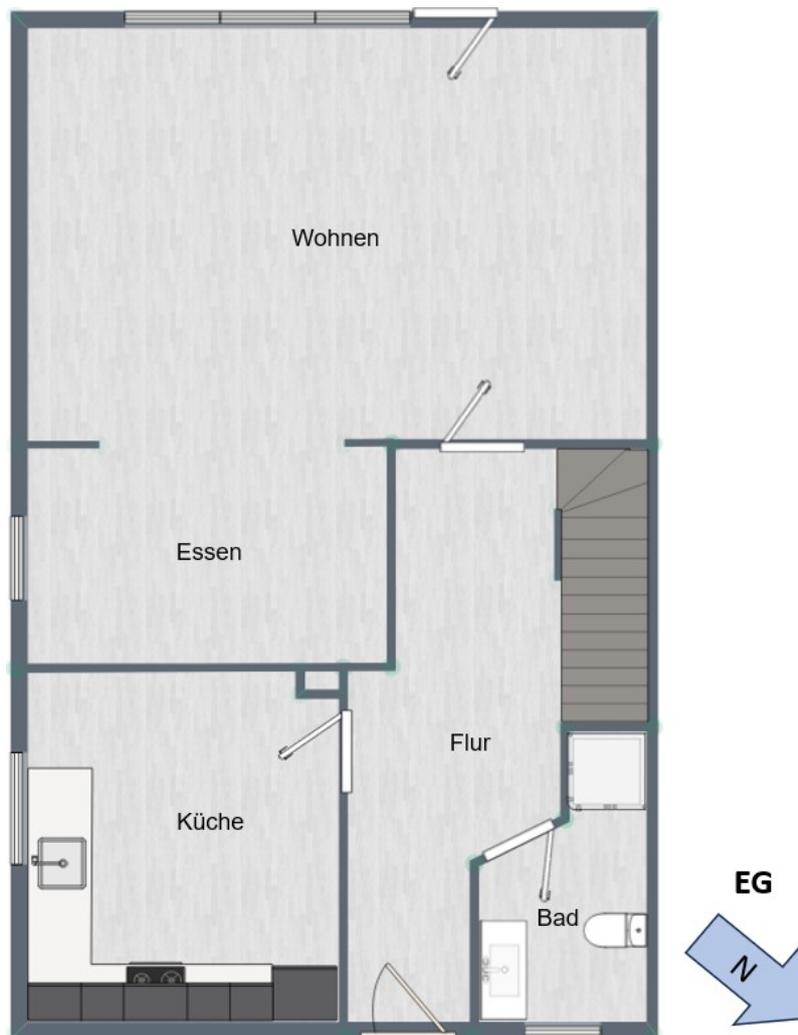
??????? ???????: 24113009 - 38528 Adenbüttel

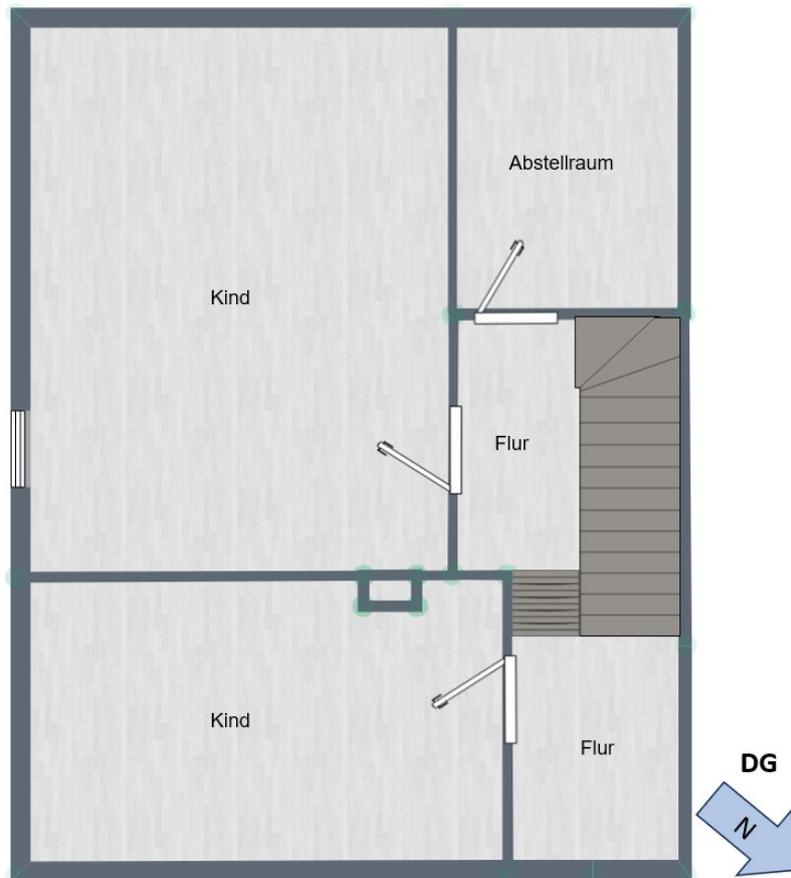
?? ????????

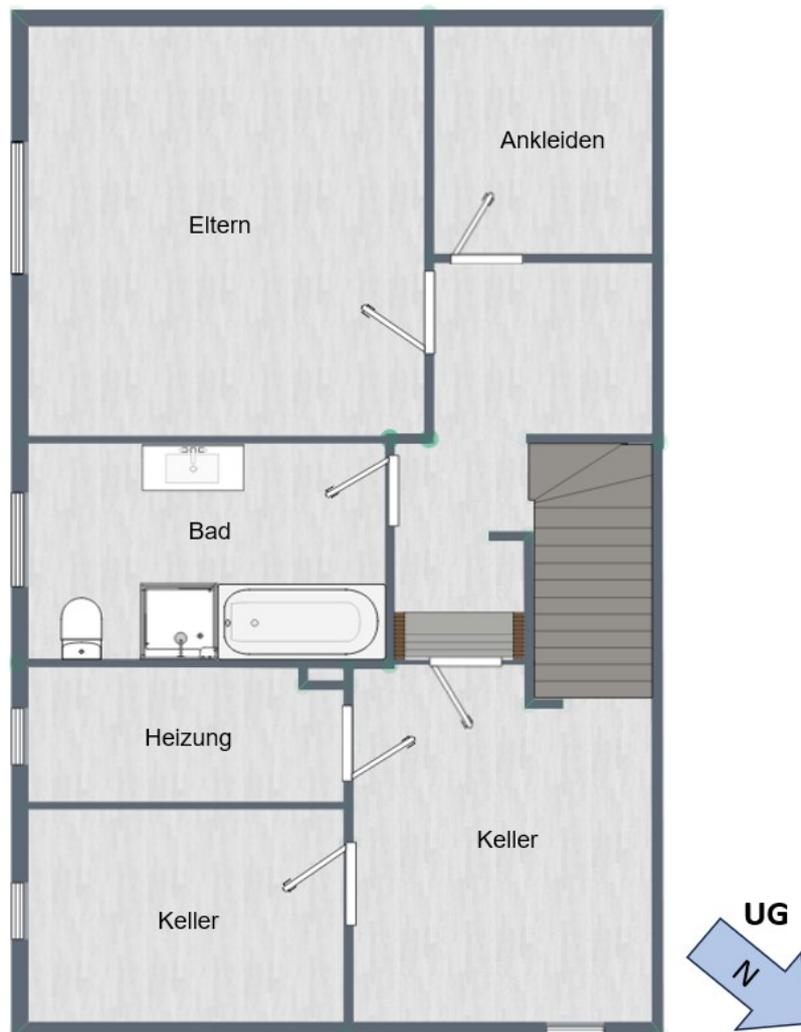


??????? ???????: 24113009 - 38528 Adenbüttel

??????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ??? ??????????????

??????? ???????: 24113009 - 38528 Adenbüttel

??? ?????? ???????????

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.

??????? ????????: 24113009 - 38528 Adenbüttel

????????????????? ??? ???? ?????

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

??????? ???????: 24113009 - 38528 Adenbüttel

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 24113009 - 38528 Adenbüttel

????? ????????????????

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.

???????? ??????????: 24113009 - 38528 Adenbüttel

?????????????? ???????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

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)