

# Exposé

## Einfamilienhaus in Adendorf

### Provisionsfrei: Modernisiertes Haus mit Einliegerwohnung, Garten & Mietpotenzial



Objekt-Nr. OM-428074

### Einfamilienhaus

Verkauf: **565.000 €**

Ansprechpartner:  
Rabea Worgull

21365 Adendorf  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1968	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	888,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	1	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses modernisierte Haus in zentraler und zugleich ruhiger Lage von Adendorf bietet mehr als klassische Familienwohnfläche: Es verbindet ein ca. 120 m<sup>2</sup> großes Haupthaus mit einer separat zugänglichen Einliegerwohnung von ca. 60 m<sup>2</sup> auf einem großen Eigentumsgrundstück von 888m<sup>2</sup>. Dadurch eignet sich die Immobilie ideal für Familien, Homeoffice, Gäste oder eine teilweise Vermietung zur finanziellen Entlastung.

Besonders attraktiv ist die flexible Nutzung: Die Einliegerwohnung verfügt über einen eigenen Eingang, Wohnbereich, Schlafzimmer, Küche und Vollbad. Gleichzeitig besteht eine Verbindung zum Haupthaus, sodass auch eine Nutzung als großzügiges Einfamilienhaus möglich ist.

Das Haus wurde ab 2021 umfassend modernisiert, u. a. mit Gasheizung aus 2022 inklusive Solarthermie, neuer Einbauküche, modernisierten Fenstern mit Außenjalousien, erneuerten Bodenbelägen, modernisierten Sanitärbereichen und erneuerter Elektrik. Der große Garten, zwei Terrassen, Wintergarten, Keller, Garage und Stellplätze machen das Angebot besonders vielseitig.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Dielenbereich. Außerdem befinden sich hier ein großer Schlaf- oder Arbeitsraum, ein Gäste-WC sowie ein heller Wohn- und Essbereich mit möglichem Kaminanschluss. Die hochwertige Einbauküche von 2022 fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf eine Terrasse; über den Wintergarten erreichen Sie einen weiteren geschützten Außenbereich. So bietet das Haus gleich mehrere schöne Plätze für Alltag, Familie und Gäste.

Im Obergeschoss steht ein weiterer großer Schlafraum zur Verfügung. Das modernisierte Vollbad ist mit Badewanne, WC und Waschbecken ausgestattet.

Ein besonderer Vorteil dieser Immobilie ist der beheizte Keller mit Fenstern, der zusätzliche, wertvolle Nutzfläche schafft. Ob für Hobby, Homeoffice, Hauswirtschaft oder praktische Abstellmöglichkeiten – dieser Bereich eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Ein echtes Highlight ist die separat zugängliche Einliegerwohnung mit ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie verfügt über einen eigenen Eingang, einen großzügigen Wohnraum, ein Schlafzimmer, eine Einbauküche und ein Vollbad. Damit eignet sie sich ideal für Mehrgenerationenwohnen, erwachsene Kinder, Gäste, Homeoffice oder auch zur Vermietung als finanzielle Entlastung: eine monatliche Nettokaltmiete von ca. 700 € erscheint realistisch. Gleichzeitig besteht derzeit eine Verbindung zum Haupthaus, sodass auch eine Nutzung als großes Einfamilienhaus möglich ist.

Das Haus wurde ab 2021 umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem gepflegten, zeitgemäßen Zustand.

Der große Garten bietet viel Platz zum Spielen, Entspannen und Gestalten. Zwei Terrassen, ein Wintergarten, eine massive Garage sowie weitere Stellplätze runden das Angebot ab. Die Lage in Adendorf verbindet ruhiges Wohnen mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergarten und öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar. Damit eignet sich die Immobilie besonders für Käufer, die langfristig flexibel bleiben und gleichzeitig ein Zuhause mit viel Potenzial suchen.

## Ausstattung

Das Haus wurde ab 2021 umfassend modernisiert. Zu den Ausstattungsmerkmalen gehören eine Gasheizung aus 2022 mit Solarthermie, neue Heizkörper, neue Bodenbeläge, modernisierte Sanitärbereiche, modernisierte Fenster mit Außenjalousien sowie eine erneuerte Elektrik. Die hochwertige Einbauküche stammt aus dem Jahr 2022. Im Wohnbereich befindet sich ein Kaminanschluss.

Das Obergeschoss verfügt über ein Vollbad mit Badewanne, WC und Waschbecken. Im Erdgeschoss ist ein Gäste-WC vorhanden. Zusätzliche Nutzfläche bietet der beheizte Keller mit Fenstern.

Zur Ausstattung gehören außerdem ein Wintergarten, zwei Terrassen, eine massive Garage sowie weitere Stellplätze.

Die Einliegerwohnung verfügt über einen separaten Eingang, einen Wohnraum, ein Schlafzimmer, eine Küche und ein Vollbad.

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Sackgassenlage und zugleich sehr zentral in Adendorf. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Restaurants und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Auch Schulen, Kitas und Spielplätze liegen in angenehmer Nähe.

Adendorf bietet eine sehr gute Infrastruktur und vielfältige Freizeitmöglichkeiten, darunter Schwimmbad, Eissporthalle, Sportzentrum, Tennisplätze, Fitnessstudios, Reitmöglichkeiten und ein Golfplatz. Gleichzeitig sind Felder, Spazierwege und grüne Erholungsflächen schnell erreichbar.

Die nahe gelegene Hansestadt Lüneburg ergänzt den Standort ideal mit ihrem vielfältigen Kultur-, Gastronomie- und Einkaufsangebot sowie dem Bahnhof mit direkter Verbindung nach Hamburg. Auch die Anbindung an die B4 und A39 ist für Pendler sehr attraktiv.

Die Sackgassenlage sorgt zudem für ein ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld ohne Durchgangsverkehr. Gepflegte Einfamilienhäuser und ein angenehmer Wohncharakter prägen die Nachbarschaft.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich\_Haupthaus



Wohnbereich\_Haupthaus



Essbereich\_Haupthaus

# Exposé - Galerie



Küche\_Haupthaus



Wintergarten\_Haupthaus

# Exposé - Galerie



Garten



Schlafzimmer\_OG\_Haupthaus

# Exposé - Galerie



Vollbad\_Haupthaus



Vollbad\_Haupthaus2



ELW\_Wozi

# Exposé - Galerie



ELW\_Wozi\_andere\_Seite\_1



ELW\_Wozi\_andere\_Seite\_2

# Exposé - Galerie



ELW\_Schlafzimmer



ELW\_Küche\_1

# Exposé - Galerie



ELW\_Küche\_2



ELW\_Duschtür

# Exposé - Galerie



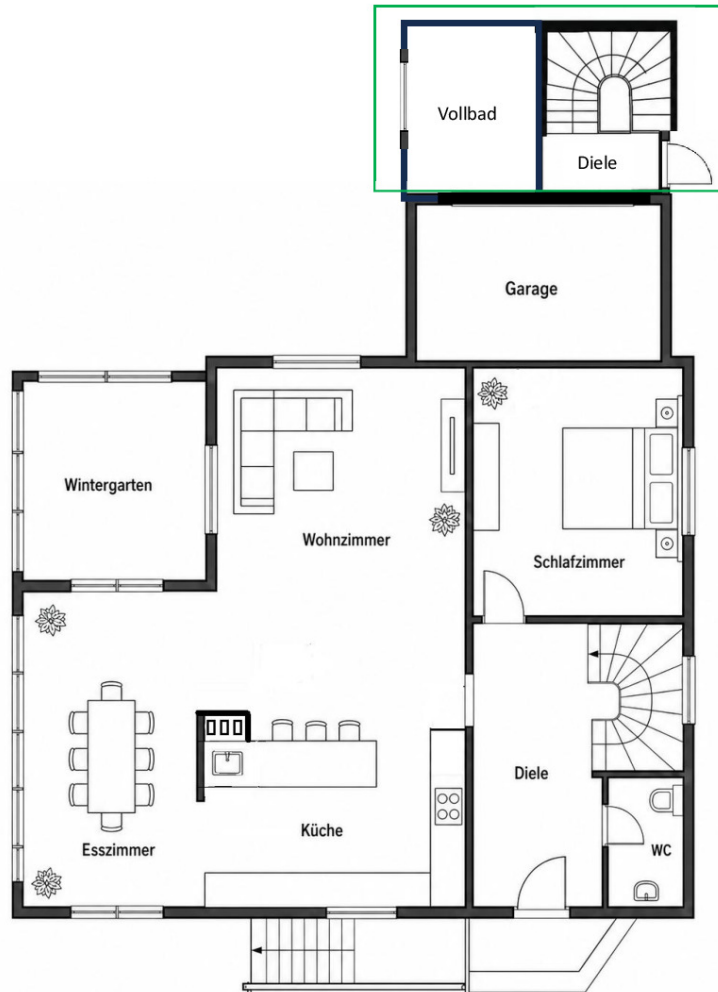
ELW\_Haustür



Solarthermie

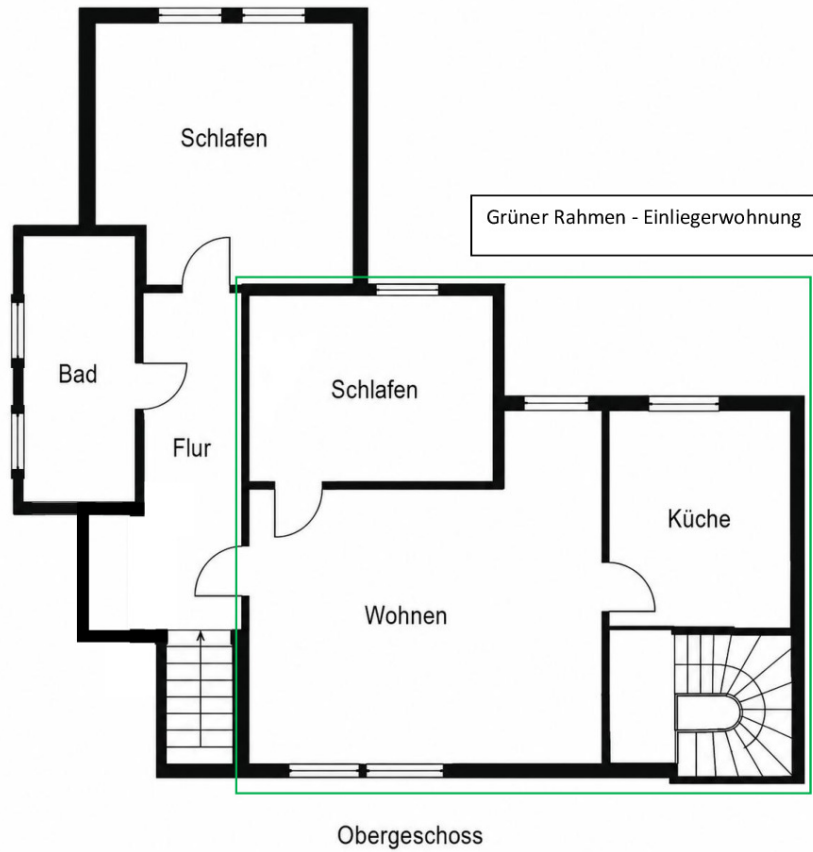
# Exposé - Grundrisse

## Grüner Rahmen - Einliegerwohnung

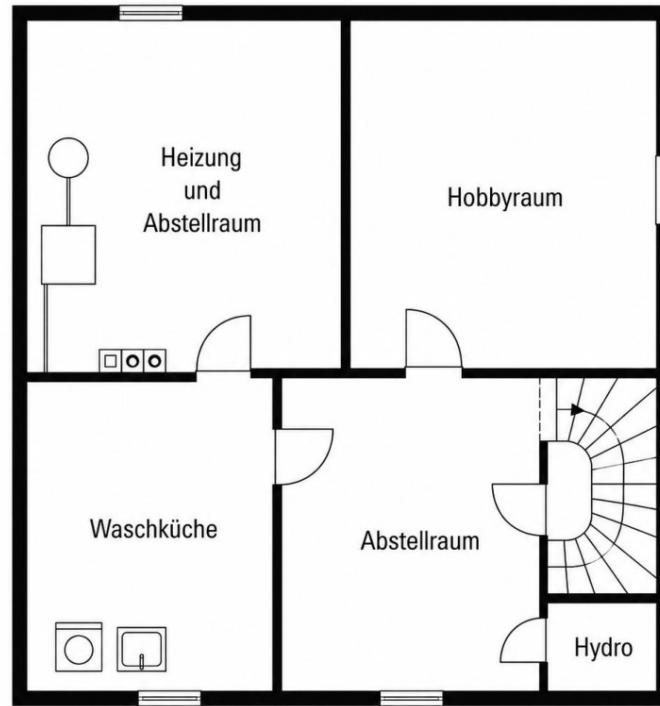


Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Keller