

Exposé

Einfamilienhaus in Adendorf

Modernisiertes Einfamilienhaus mit vollwertiger Einliegerwohnung und großem Garten



Objekt-Nr. **OM-428074**

Einfamilienhaus

Verkauf: **619.000 €**

Ansprechpartner:
Rabea Worgull

21365 Adendorf
Niedersachsen
Deutschland

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

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses modernisierte Einfamilienhaus mit vollwertiger Einliegerwohnung bietet eine seltene Kombination aus zentraler Lage, ruhiger Sackgasse und außergewöhnlich flexiblen Nutzungsmöglichkeiten. Auf einem großzügigen Grundstück von 888 m² in Adendorf stehen ca. 180 m² Wohnfläche zur Verfügung: rund 120 m² im Haupthaus sowie etwa 60 m² in der separat zugänglichen Einliegerwohnung.

Im Erdgeschoss des Haupthauses empfängt Sie ein sehr großzügiger Dielenbereich, der sofort ein Gefühl von Weite vermittelt. Hier befinden sich ein großer Schlafraum – ideal als Eltern/ Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice –, ein Gäste-WC sowie der helle und große Wohn-Essbereich mit möglichem Kaminanschluss. Von dort aus gelangen Sie auf die erste Terrasse, die sich perfekt für gesellige Stunden im Freien eignet. Der angrenzende Wintergarten führt zur zweiten Terrasse, sodass je nach Tageszeit unterschiedliche Außenbereiche genutzt werden können. Die hochwertige Einbauküche von 2022 fügt sich harmonisch in den offenen Wohnbereich ein.

Im Obergeschoss befindet sich ein weiterer großer Schlafraum, der als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder ruhiger Arbeitsbereich genutzt werden kann. Das modernisierte Vollbad verfügt über Badewanne, WC und Waschbecken.

Das Haus ist vollunterkellert (Zugang von Diele und separate Kellertreppe). Der Keller verfügt über Fenster und ist beheizt, wodurch sich eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten ergibt. Mit guter Raumhöhe und klarer Struktur eignet er sich ideal als Ausbaureserve für ein weiteres Zimmer, z.B. Gäste/-Arbeitsbereich, Hobbybereich, Fitnessraum, Werkstatt, Vorratsraum. Ein Hauswirtschaftsbereich mit Waschmaschinenanschluss, Dusche und Waschbecken, sowie ein Heizungsraum und kleine Abstellräume sind ebenfalls vorhanden.

Die Einliegerwohnung (Baujahr 1998) ist ein besonderes Highlight: eigener Eingang, großzügiger Wohnraum, Schlafzimmer, Einbauküche und Vollbad. Sie eignet sich perfekt für Mehrgenerationenwohnen, erwachsene Kinder, Gäste, Au-pair oder eine berufliche Nutzung wie Coaching, Beratung, Therapie oder ruhiges Homeoffice. Alternativ kann sie zur Entlastung der Finanzierung vermietet werden – realistisch 650–700 € Kaltmiete/Monat.

Derzeit besteht eine direkte Verbindung zwischen Haupthaus und ELW durch eine Zimmertür, sodass auch eine Gesamtnutzung als großes Einfamilienhaus möglich ist.

Der Garten bietet viel Platz für Kinder, Gartenliebhaber und Freizeitaktivitäten. Zwei Terrassen, ein großer Vorgarten, eine massive Garage sowie weitere Stellplätze machen das Angebot komplett.

Insgesamt ein Zuhause mit großer Vielseitigkeit – ideal für Familien, Mehrgenerationen, Wohnen & Vermieten oder Käufer, die ein zukunftssicheres und flexibel nutzbares Haus suchen.

Ausstattung

Das Haus wurde ab 2021 umfangreich modernisiert und bietet einen gepflegten, zeitgemäßen Wohnstandard. Zu den wichtigsten Maßnahmen gehören eine moderne Gasheizung (2022) mit Solarthermie, neue Heizkörper, neue Bodenbeläge, aktualisierte Sanitärbereiche, modernisierte Fenster (mit Außenjalousien) sowie eine erneuerte Elektrik. Die hochwertige Einbauküche von 2022 setzt einen besonderen Akzent und verbindet ansprechendes Design mit Funktionalität. Der Kaminanschluss im Wohnbereich ermöglicht die Installation eines Kaminofens für zusätzliche Wärme und Atmosphäre.

Das modernisierte Vollbad im Obergeschoss ist mit Badewanne, WC und Waschbecken vollständig ausgestattet. Ergänzend dazu bietet das Erdgeschoss ein praktisches Gäste-WC. Der beheizte Vollkeller schafft wertvollen zusätzlichen Raum, der vielseitig genutzt oder nach Bedarf weiter ausgebaut werden kann.

Die Einliegerwohnung ist vollständig eigenständig – inklusive Küche, eigenem Bad und separatem Eingang – und eignet sich sowohl zur Vermietung als auch als Wohn- oder Arbeitsbereich. Die klare bauliche Trennung macht sie flexibel einsetzbar und steigert den Wert sowie die Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie erheblich.

Der Außenbereich umfasst zwei Terrassen, die unterschiedliche Aufenthaltsbereiche schaffen, sowie einen großzügigen Garten, der vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Eine massive Garage sowie weitere Stellplätze gehören ebenfalls zur Ausstattung.

Insgesamt bietet dieses Haus eine Mischung aus modernisiertem Wohnkomfort, funktionaler Raumaufteilung, wertsteigernder Einliegerwohnung und einem Grundstück, das viele Möglichkeiten eröffnet – ideal für Käufer, die langfristig flexibel bleiben möchten.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Sackgasse und gleichzeitig in zentralster Lage von Adendorf – eine Kombination, die äußerst begehrt und selten verfügbar ist. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in kurzer Entfernung: Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Restaurants und verschiedene Dienstleister sind schnell zu erreichen. Auch Schulen, Kitas und Spielplätze liegen nahe genug, um Kindern einen selbstständigen Alltag zu ermöglichen.

Adendorf bietet eine hervorragende Infrastruktur mit vielseitigem Freizeitangebot: Schwimmbad, Eissporthalle, Sportzentrum, Tennisplätze, Fitnessstudios, Reitmöglichkeiten und der bekannte Golfplatz schaffen eine hohe Lebensqualität. Gleichzeitig ist die grüne Umgebung mit Spazierwegen, Feldern und Naturflächen schnell erreichbar.

Durch die direkte Nähe zu Lüneburg profitieren Bewohner von allen Vorteilen einer lebendigen Universitätsstadt: Kultur, Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten und ein Bahnhof mit direkter Verbindung nach Hamburg. Die Anbindung an die B4 und A39 ermöglicht kurze Wege für Pendler und macht die Lage sowohl für Familien als auch für Berufstätige attraktiv.

Die Sackgassenlage sorgt gleichzeitig für ein ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld ohne Durchgangsverkehr. Kinder können sicher draußen spielen, und die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und einem harmonischen Wohncharakter.

Diese Lage vereint Ruhe, Nähe zur Natur, kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen und eine hervorragende Verkehrsanbindung – ein Gesamtpaket, das in dieser Form nur selten erhältlich ist und langfristig wertstabil bleibt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Eingangsbereich_Haupthaus



Wohn-Essbereich_Haupthaus

Exposé - Galerie



Wohnbereich_Haupthaus



Küche_Haupthaus

Exposé - Galerie



Küche_Haupthaus



Essbereich_Haupthaus

Exposé - Galerie



Wintergarten_Haupthaus



Schlafzimmer_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

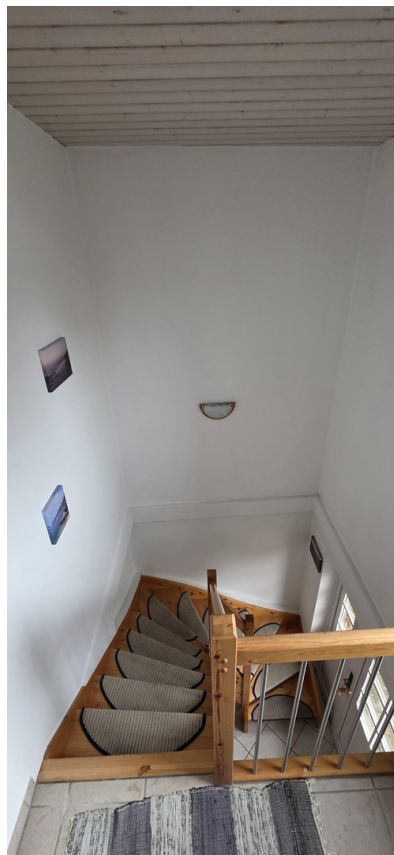


ELW_Küche_1

Exposé - Galerie



ELW_Küche_2



ELW_Treppenhaus

Exposé - Galerie



ELW_Duschtür



ELW_Toilette



ELW_Haustür

Exposé - Galerie



Garten



Haus_ weitere Flucht