

# Exposé

## Einfamilienhaus in Adendorf

### Besonderes Einfamilienhaus mit ELW



Objekt-Nr. **OM-241959**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **749.000 €**

Ansprechpartner:

Julie Tietjen

Telefon: 0172 5730735

Mobil: 0170 2706563

Kirchweg 38a  
21365 Adendorf  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.000,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	175,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Heizung NEU!!! Erweiterung Wärmepumpe möglich.

Bei diesem Objekt haben Sie die Möglichkeit ein top gepflegtes Einfamilienhaus mit idyllischem Garten und zwei Terrassen zu Ihrem Eigenheim zu machen. Das Haus ist 1999 auf dem circa 1000m<sup>2</sup> großem Grundstück errichtet worden und bietet Ihnen mit seinem freundlichen Schnitt den perfekten Platz für das Zusammenleben einer Familie. Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen ein großer Carport sowie reichlich Stellplatzfläche zur Verfügung. Der wunderschöne und gepflegte Garten verspricht Ihnen mit beiden Terrassen und dem Hochbeet viele Sonnenstunden mit Wohlfühlgarantie. Für ausreichend Abstellmöglichkeiten ist durch das Gartenhaus ebenfalls gesorgt. Rückwärtig des Hauses befindet sich die Eingangstür. Durch den Hauseingang gelangen Sie in einen großzügigen Eingangsbereich, welcher gleichzeitig den zentralen Hausflur darstellt und alle Räume miteinander verbindet. Von hier aus führt auf der rechten Seite eine schöne Holzterrasse in das Obergeschoss, sowie eine weitere Treppe in den Keller/Souterrainbereich. Das Erdgeschoss ist in ein Gäste-WC, eine offene Küche mit angrenzenden Hauswirtschaftsraum, sowie ein lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer aufgeteilt. Dieses bietet Ihnen durch viele Fenster einen traumhaften Blick in den Garten und in Verbindung mit dem Kamin auch einen großen Wohnkomfort. Von hier aus haben Sie direkten Zugang auf die Terrassen und den Garten.

Über eine Holzterrasse gelangen Sie aus dem Eingangsbereich direkt in den geräumigen Flur im Obergeschoss. Hier finden Sie drei Schlafräume, ein Ankleidezimmer, ein Vollbad (2021 komplett saniert) und ein Duschbad vor. An dem Elternschlafzimmer angrenzend befindet sich ein begehbares Ankleidezimmer, welches das Schlafzimmer mit dem Vollbad verbindet. Aus dem Badezimmer erreichen Sie die großzügige Dachterrasse. Alle Räumlichkeiten verfügen über reichlich Fensterelemente, sodass ein sehr offenes Wohngefühl entsteht. Im Keller / Wohnkeller (79,75m<sup>2</sup> Nutzfläche) befindet sich neben dem Heizungsraum (Neue Gasheizung vor Verkauf des Hauses!) der Souterrainbereich mit Duschbad, zwei großen Räumen und einer Küche. Dieser Bereich ist zusätzlich durch eine Außentreppe zu erreichen. Derzeit wird dieser Bereich gelegentlich als Ferienwohnung vermietet.

## Ausstattung

Neue Heizung Ende 2023 eingebaut. Erweiterung Photovoltaik, Solar o Wärmepumpe jederzeit kostengünstig möglich.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

M I K R O L A G E

Das Einfamilienhaus befindet sich im Adendorfer Ortskern, welcher seit vielen Jahren die Heimat für verschiedenste Generationen ist. Circa 4 Kilometer nordöstlich von der Lüneburger Innenstadt entfernt, liegt mit etwa 10.200 Einwohnern die Gemeinde Adendorf. In den letzten Jahren hat sich Adendorf zu einem absoluten Wohlfühlort entwickelt und ist nach und nach mehr mit der Stadt Lüneburg zusammengewachsen. Die Gemeinde bietet ihren Einwohnern alles Wünschenswerte. Als Freizeitangebot stehen Ihnen ein Sportgelände (Turnhalle, Tennis und Fußball), ein Freibad, das Castanea Golf Resort, eine Eissporthalle sowie diverse Fitness und Wellnessmöglichkeiten zur Verfügung. Auch für Familien ist die Gemeinde Adendorf mit ihrem hervorragenden schulischen Angebot die richtige Entscheidung. Neben einem Kindergarten mit einer Krippe, einer Kindertagesstätte, haben Sie durch die Grundschule sowie die Schule Am Katzenberg (Haupt- und Realschule) mit Ganztagsbetreuung viele Möglichkeiten den Nachwuchs gut betreuen zu lassen. Für weiterführende Schulen können Sie sich entweder für das Bernhard-Riemann-Gymnasium im circa 5 Kilometer entfernten Scharnebeck oder die diversen Schulen in der Stadt Lüneburg entscheiden. Die gute Infrastruktur spiegelt sich besonders im kleinen Ortszentrum der Gemeinde Adendorf wider. Sie finden neben gut besuchten Restaurants, Supermärkten, Drogerien, ärztlicher Versorgung & Apotheken, Banken und Tankstellen, ein Rundum-sorglos-Paket vor. Kindergarten und Grundschule sind zu Fuß in unter 5 Minuten erreichbar.

## MAKROLOGE

Die kurze Entfernung in die Lüneburger Innenstadt oder zu dem Lüneburger Bahnhof stellt für Einwohner Adendorfs keine Herausforderung dar. Das öffentliche Nahverkehrsnetz ist durch den Hamburger Verkehrsverbund (HVV) abgedeckt und bietet Ihnen mit mehreren Abfahrten pro Stunde große Flexibilität. Auch für Pendler ist Adendorf durch die exzellente Verkehrsanbindung die richtige Wahl. Die Autobahn 39 nach Hamburg, die B209 oder die B4 in Richtung Gifhorn liegen quasi direkt am Ortseingangsschild. Der Bahnhof Lüneburg, mit seinen diversen Fahrangeboten, bietet Ihnen die optimale Alternative zu Ihrem Auto.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	97,21 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Doppelcarport mit Schuppen



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Gäste WC EG



großes Badezimmer OG

# Exposé - Galerie



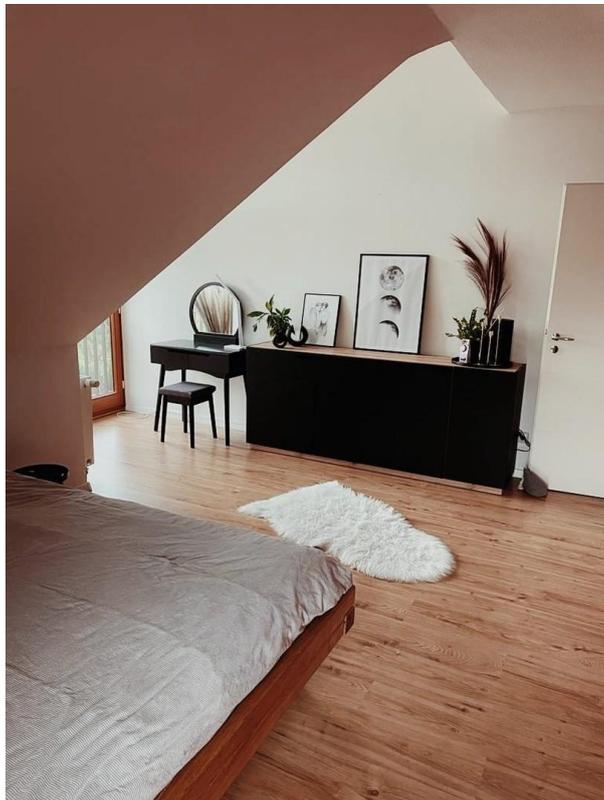
komplett saniert 2021



# Exposé - Galerie

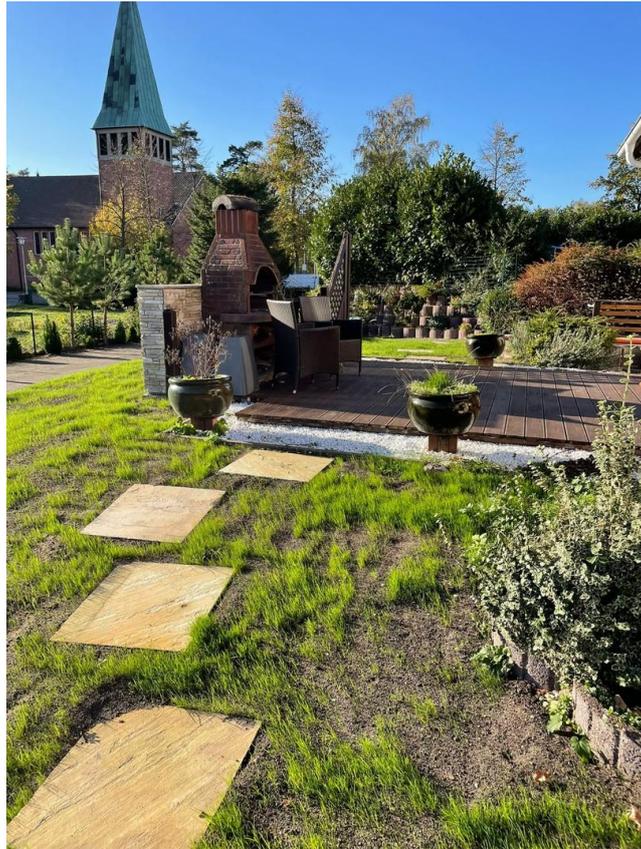


Dachterasse

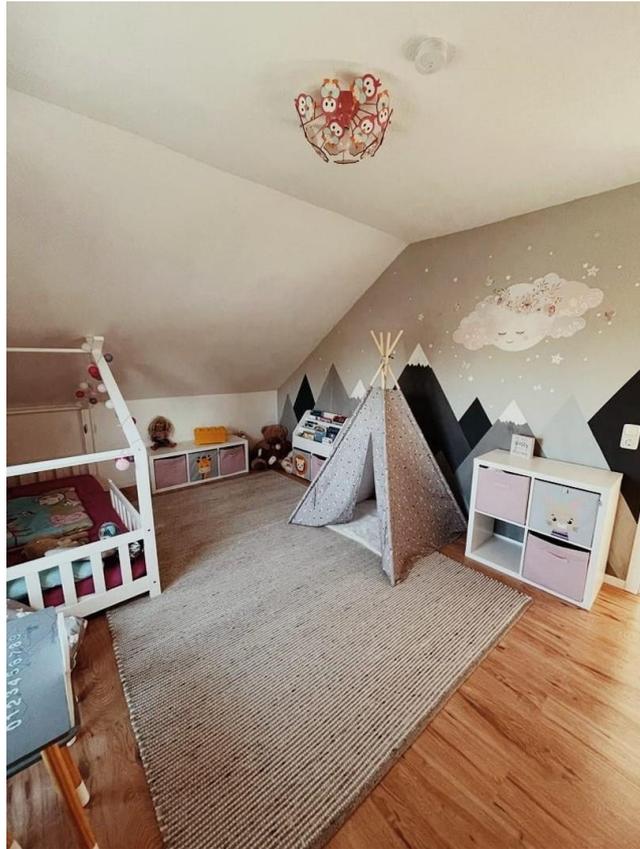


Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Wohnzimmer ELW

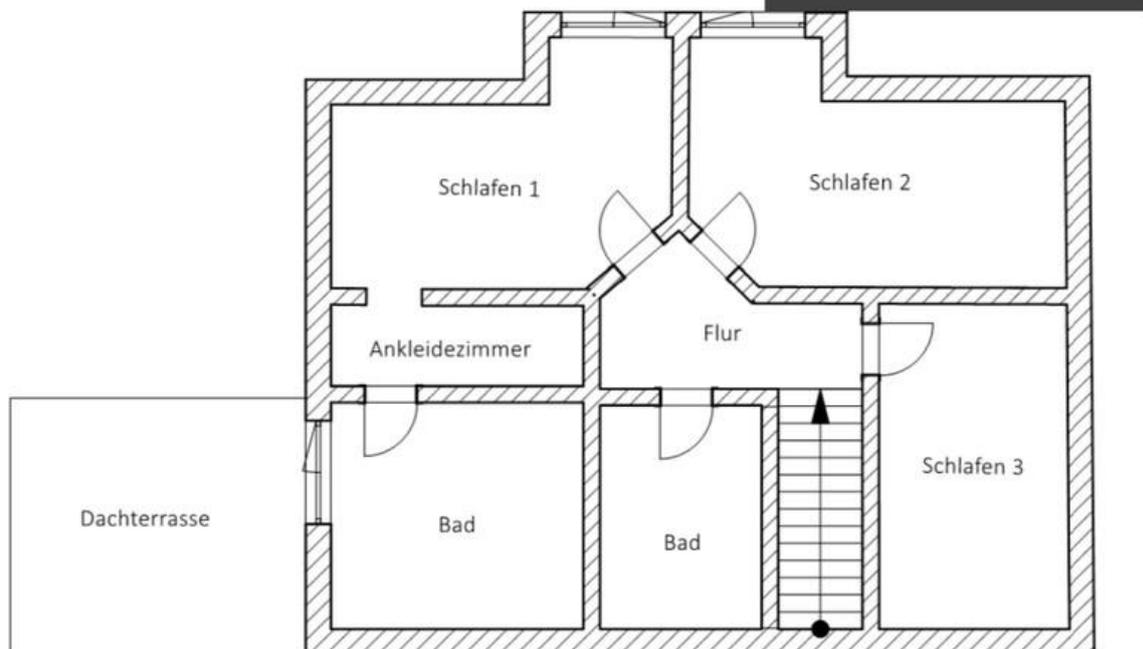
# Exposé - Galerie



Bad in ELW

# Exposé - Grundrisse

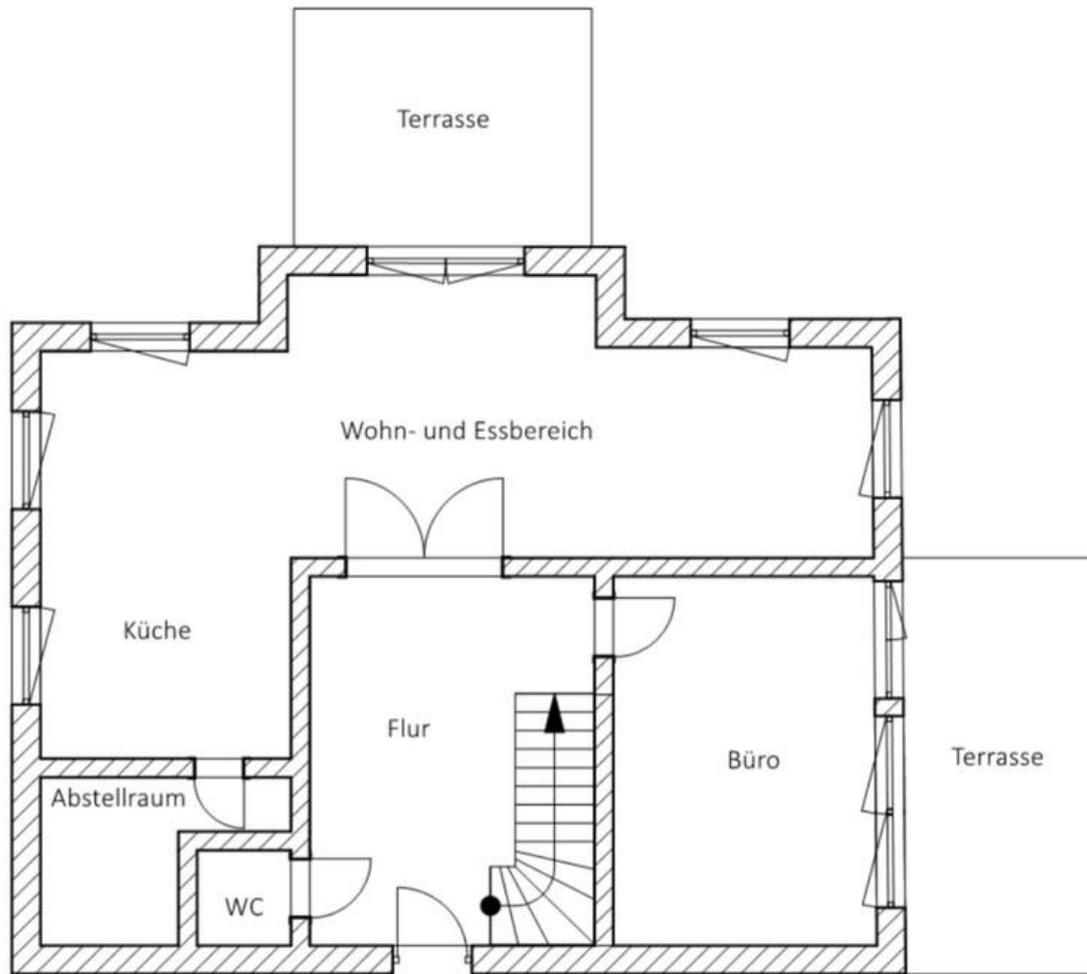
## RAUMAUFTeilUNG



## OBERGESCHOSS

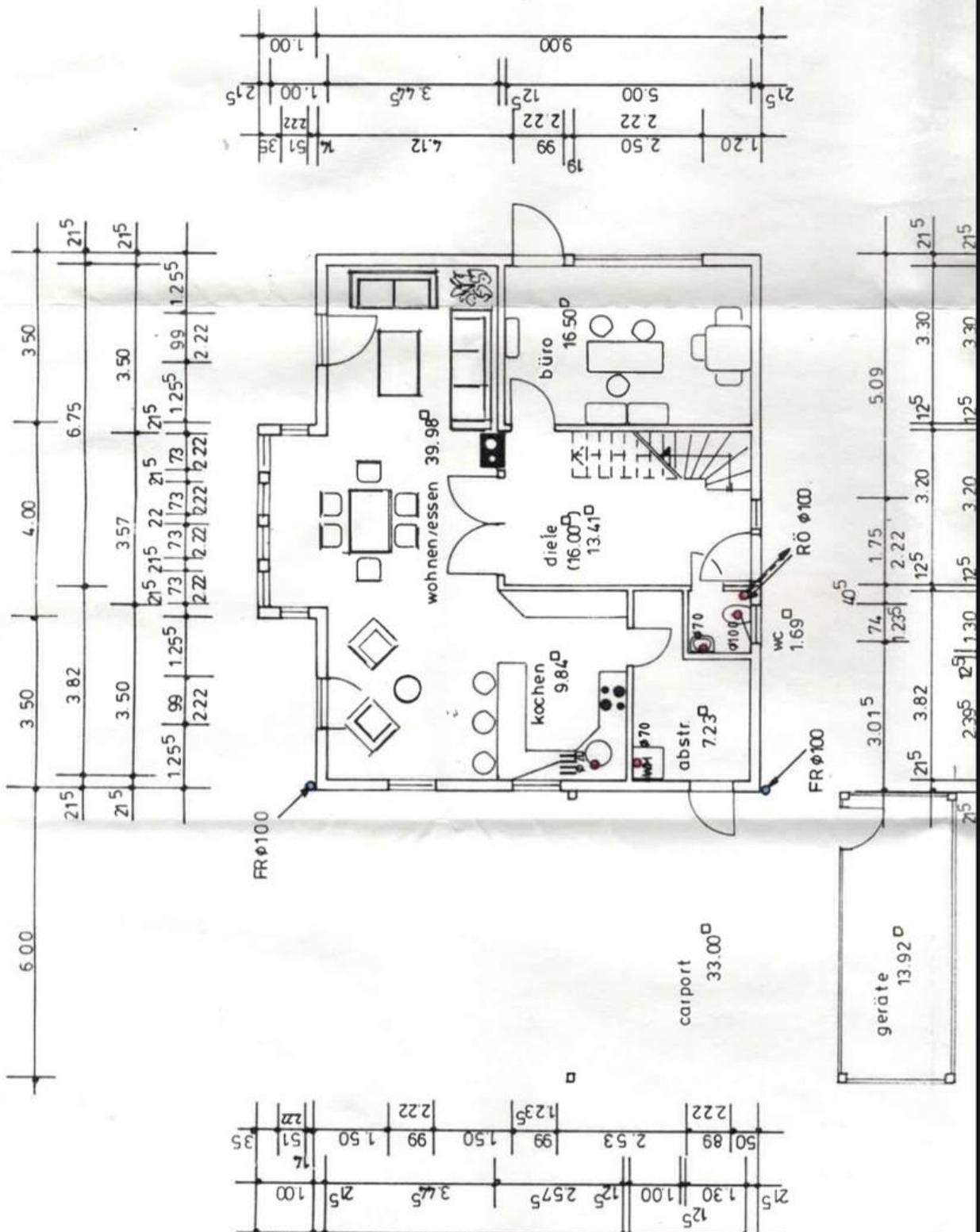
# Exposé - Grundrisse

## RAUMAUFTEILUNG



## ERDGESCHOSS

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

