Echem

Stilvolle Doppelhaushälfte mit hochwertiger Ausstattung und energieeffizientem Wohnkomfort

Número da propriedade: 25105007

PREÇO DE COMPRA: 399.000 EUR • **ÁREA:** ca. 149 m^2 • **QUARTOS:** 5 • **ÁREA DO TERRENO:** 267 m^2

Número da propriedade: 25105007 - 21379 Echem

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25105007 - 21379 Echem

Numa vista geral

Número da propriedade	25105007
Área	ca. 149 m²
Forma do telhado	Telhado campo único
Quartos	5
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	2021
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	399.000 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25105007 - 21379 Echem

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	ELECTRICITY
Certificado Energético válido até	10.05.2035
Aquecimento	Elétrico

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	16.15 kWh/m²a
Classificação energética	A+
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2021

Número da propriedade: 25105007 - 21379 Echem

O imóvel

Número da propriedade: 25105007 - 21379 Echem

O imóvel

Número da propriedade: 25105007 - 21379 Echem

O imóvel

Número da propriedade: 25105007 - 21379 Echem

O imóvel

Número da propriedade: 25105007 - 21379 Echem

O imóvel

Número da propriedade: 25105007 - 21379 Echem

O imóvel

Número da propriedade: 25105007 - 21379 Echem

O imóvel

Número da propriedade: 25105007 - 21379 Echem

O imóvel

Número da propriedade: 25105007 - 21379 Echem

O imóvel

Número da propriedade: 25105007 - 21379 Echem

O imóvel

Número da propriedade: 25105007 - 21379 Echem

O imóvel

Número da propriedade: 25105007 - 21379 Echem

O imóvel

Número da propriedade: 25105007 - 21379 Echem

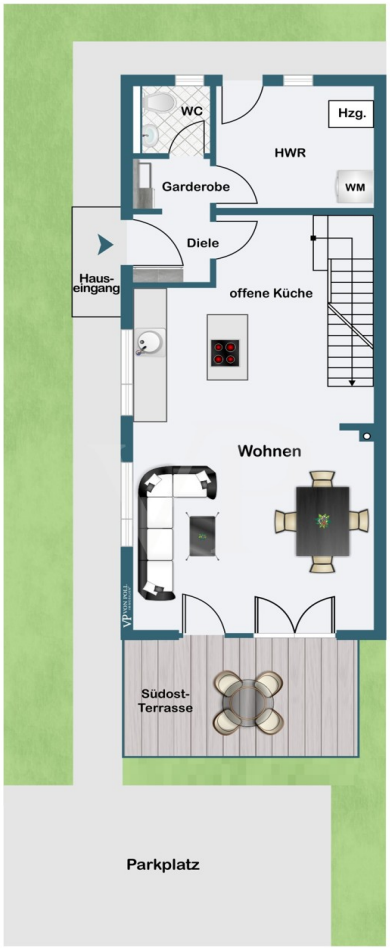
O imóvel

Número da propriedade: 25105007 - 21379 Echem

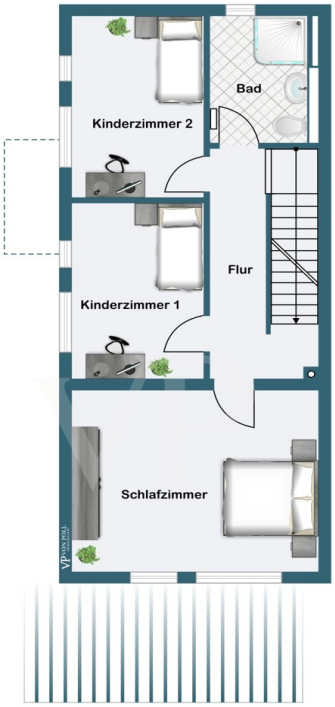
O imóvel

Número da propriedade: 25105007 - 21379 Echem

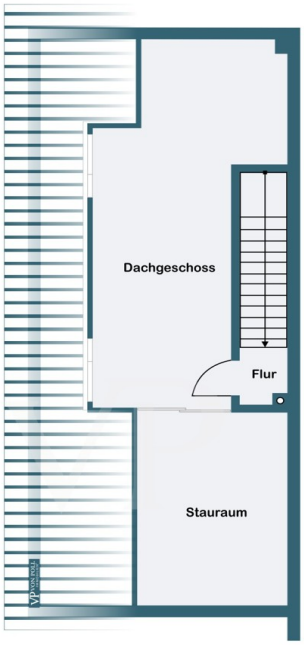
Plantas dos pisos



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25105007 - 21379 Echem

Uma primeira impressão

Diese moderne und neuwertige Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2021 in Echem überzeugt mit herausragender Architektur und befindet sich in einem hochwertigen Wohnquartier mit insgesamt vier Doppelhäusern. Auf ca. 149 m² Wohnfläche, verteilt über drei Etagen, bietet sie ein durchdachtes Raumkonzept und höchsten Wohnkomfort. Fünf großzügige Zimmer, darunter drei geräumige Schlafzimmer, machen das Haus ideal für junge Familien, Pendler oder Paare, die das Leben im Grünen genießen möchten.

Die ruhige Sackgassenlage schafft eine entspannte Wohnatmosphäre und sorgt für ein sicheres und harmonisches Umfeld. Durch die sorgfältige Anordnung der Häuser sowie die gepflegte Umgebung entsteht ein stimmiges Gesamtbild, das zum Wohlfühlen einlädt. Dank der hochwertigen Bauweise und der modernen Ausstattung hebt sich diese Doppelhaushälfte besonders innerhalb der Wohngegend hervor. Die naturnahe Lage rundet das Wohnkonzept ab und macht dieses Haus zu einem idealen Rückzugsort mit exklusivem Wohncharakter.

Das Erdgeschoss bietet einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Die moderne Einbauküche verfügt über eine zentrale Kochinsel mit integriertem Backofen und Geschirrspüler. Vom Wohnbereich aus führt ein direkter Zugang auf die Süd-Ost-Terrasse. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC, eine Garderobe sowie einen Hauswirtschaftsraum (HWR) mit Waschmaschinenanschluss. Vom HWR aus gelangt man zudem in den Garten und auf die Nordwest-Terrasse.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, darunter ein großzügiges Elternschlafzimmer und zwei flexibel nutzbare Kinderzimmer. Das Badezimmer ist mit einer bodengleichen Regendusche, einem Handtuchtrockner, stilvollen Fliesen versehen.

Das Dachgeschoss bietet auf ca. 30 m² vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal als Hobbyraum oder zusätzliches Schlafzimmer. Ergänzt wird der Bereich durch einen praktischen Stauraum, der durch eine Schiebetür abgetrennt ist.

Die gesamte Immobilie ist mit hochwertigen Fliesen, edlem Vinylparkett und Holzfußboden ausgestattet. Für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt eine energieeffiziente Fußbodenheizung, die mit einer modernen Wärmepumpe kombiniert ist. Das Haus erreicht die Energieeffizienzklasse A+ und verfügt über einen äußerst geringen Endenergiebedarf von nur 12,8 kWh/(m²a). Zudem ist es mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet.

Das Eigentumsgrundstück erstreckt sich über ca. 267 m² und bietet mit dem Gartenanteil einen idyllischen Rückzugsort im Grünen. Direkt vor der Terrasse befindet sich ein privater Parkplatz, und zusätzlich stehen zwei Außenstellplätze zur Verfügung, die komfortables und flexibles Parken ermöglichen.

Diese Immobilie kombiniert moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und eine energieeffiziente Bauweise. Sie ist die ideale Wahl für anspruchsvolle Käufer, die ein naturnahes Leben in ruhiger, grüner Umgebung schätzen.

Número da propriedade: 25105007 - 21379 Echem

Detalhes do equipamento

Wohnfläche: ca. 149 m² auf drei großzügigen Etagen
Küche: Hochwertige Einbauküche mit Kochinsel, integriertem Backofen und Geschirrspüler
Energieeffizienz: Klasse A+ mit einem Endenergiebedarf von 12,8 kWh/(m²·a)
Heizsystem: Energieeffiziente Luftwärmepumpe mit integrierter zentraler Lüftungsanlage und Fußbodenheizung
Obergeschoss:
Modernes Badezimmer mit bodengleicher Regendusche und Handtuchtrockner
Dachgeschoss:
Großzügige Fläche von ca. 30 m² – ideal als Hobbyraum oder zusätzliches Schlafzimmer mit praktischen Stauraum
Parkmöglichkeiten: Zwei Außenstellplätze direkt vor dem Haus
Besondere Merkmale:
Hochwertige Bodenbeläge: Fliesen, Vinylparkett und edler Holzfußboden
Moderne Architektur mit durchdachtem Design
Energieeffiziente Bauweise für nachhaltiges Wohnen

Número da propriedade: 25105007 - 21379 Echem

Tudo sobre a localização

In der idyllischen Gemeinde Echem wurde im Jahr 2022 diese moderne Doppelhaushälfte errichtet, die durch ihre zeitgemäße Architektur und energieeffiziente Bauweise überzeugt. Die Immobilie liegt in einer ruhigen Sackgasse, was ein sicheres und entspanntes Wohnumfeld schafft und Kindern die Möglichkeit gibt, gefahrlos auf der Straße zu spielen.

Echem befindet sich 15 Kilometer nordöstlich von Lüneburg und 7 Kilometer südwestlich von Lauenburg (Schleswig-Holstein). Die Umgebung bietet eine ruhige, ländliche Atmosphäre, während die nahegelegene Elbe zu Spaziergängen und Ausflügen einlädt. Trotz der naturnahen Lage ist die Gemeinde verkehrsgünstig angebunden. Die Bundesstraße 209 (Lüneburg–Lauenburg) ist in nur vier Kilometern erreichbar, und der örtliche Bahnhof bietet eine stündliche, direkte Verbindung nach Lüneburg, Lauenburg und Lübeck. Besonders vorteilhaft für Pendler ist die schnelle Zugverbindung, mit der das Oberzentrum Lüneburg in nur neun Minuten erreicht werden kann.

Die Infrastruktur in Echem ist besonders familienfreundlich. Die örtliche Grundschule, die nach einem Brand im Jahr 2017 vollständig neu errichtet wurde, ist nur 450 Meter entfernt und innerhalb weniger Minuten fußläufig erreichbar. Seit dem Schuljahr 2022/2023 steht sie den Schülern wieder zur Verfügung. Zusätzlich wird im August 2024 ein neuer Kindergarten in der Gemeinde eröffnet, während bis dahin der Kindergarten in Lüdersburg eine Alternative bietet. Weiterführende Schulen befinden sich in Scharnebeck und Lüneburg, wodurch eine umfassende Bildungsversorgung gewährleistet ist.

Auch die Nahversorgung ist gut ausgebaut. Neben den umfangreichen Einkaufsmöglichkeiten in Lüneburg und Lauenburg stehen Geschäfte und Dienstleistungen in den benachbarten Orten Hohnstorf und Scharnebeck zur Verfügung. Diese ermöglichen eine gute und unkomplizierte Versorgung mit allem, was für den Alltag benötigt wird. Echem ist zudem ein bedeutender Standort für landwirtschaftliche Bildung.

Dank der gelungenen Verbindung aus naturnahem Wohnen, moderner Infrastruktur und hervorragender Anbindung bietet Echem ein ideales Zuhause für Familien, Pendler und Naturliebhaber – ein Ort, an dem Lebensqualität und Zukunftsperspektiven harmonisch aufeinandertreffen.

Número da propriedade: 25105007 - 21379 Echem

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 16.15 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número da propriedade: 25105007 - 21379 Echem

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Marco Heilenmann

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg
Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0
E-Mail: lueneburg@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com