

Deutsch Evern

# Ruhiges Wohnen vor den Toren Lüneburgs - Einfamilienhaus mit großem Grundstück und Ausbaupotenzial

???????? ??: 24105013



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??: 419.000 EUR • ??: ca. 98,24 m<sup>2</sup> • ??: 2 • ??: 771 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24105013 - 21407 Deutsch Evern

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

???????? ??????????: 24105013 - 21407 Deutsch Evern

?? ??? ??????

???????? ??????????	24105013
????????????	ca. 98,24 m <sup>2</sup>
?????? ????????	???????????????? ??????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????
??????????	2
???????????????? ???	1
????????????	
????????????	1
????? ??????????????	2002
?????? ??????????????	1 x ???????

????? ????????	419.000 EUR
??????	?????????????? ??????????????????
??????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	?????????
????????????????	
????????????????????????	ca. 65 m <sup>2</sup>
??????	
????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ?????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24105013 - 21407 Deutsch Evern

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	????????? ????????	????????? ????????	170.26 kWh/m²a
	???????	??????????????	
??????????????	02.07.2034	??????????????	F
??????????????????		??????????????????	
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	???????		

??????? ?????????: 24105013 - 21407 Deutsch Evern

?? ????????



???????? ??????????: 24105013 - 21407 Deutsch Evern

?? ?????????



???????? ?????????: 24105013 - 21407 Deutsch Evern

?? ?????????



???????? ??????????: 24105013 - 21407 Deutsch Evern

?? ?????????





???????? ??????????: 24105013 - 21407 Deutsch Evern

?? ?????????



??????? ???????: 24105013 - 21407 Deutsch Evern

?? ????????



???????? ??????????: 24105013 - 21407 Deutsch Evern

?? ?????????



??????? ?????????: 24105013 - 21407 Deutsch Evern

?? ????????



???????? ??????????: 24105013 - 21407 Deutsch Evern

?? ?????????



???????? ??????????: 24105013 - 21407 Deutsch Evern

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

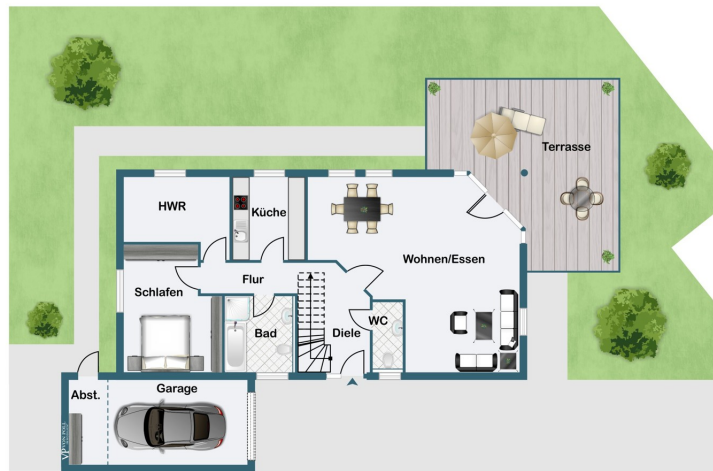


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

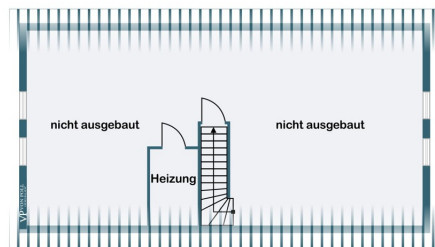
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

??????? ????????: 24105013 - 21407 Deutsch Evern

???????



Erdgeschoss



Dachgeschoss

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

??????? ????????: 24105013 - 21407 Deutsch Evern

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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante Einfamilienhaus besticht durch seine solide Bauweise, modernen Komfort und die Möglichkeit, sich auf einem großzügigen Grundstück zu entfalten. Die Immobilie wurde im Jahr 2002 erbaut und bietet auf ca. 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit zusätzlichen ca. 65 m<sup>2</sup> Ausbaureserve alles, was das Herz begehrt. Ausstattung: Einbauküche: Die praktische und gut ausgestattete Einbauküche lädt zum Kochen und Verweilen ein. Hier können Sie Ihre kulinarischen Träume verwirklichen. Wohn- und Essbereich: Der offene und lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich ermöglicht viel Platz für gemütliche Stunden mit der Familie und Freunden. Vollbad mit Fußbodenerwärmung: Genießen Sie den Komfort eines warmen Bodens im zeitlosen Vollbad, das zum Entspannen und Erholen einlädt. Gäste-WC: Ein zusätzliches Gäste-WC sorgt für Bequemlichkeit und vermeidet morgendliche Staus im Badezimmer. Außenrollläden: Die im Haus installierten Außenrollläden bieten Schutz vor Sonne und unerwünschten Blicken. Dachgeschoss: Das Dachgeschoss ist bereits zum Ausbau vorbereitet und bietet Ihnen die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten. Garage: Eine großzügige Garage schützt Ihr Fahrzeug vor Wind und Wetter. Überdachte Terrasse: Die einladende, überdachte Terrasse ist der perfekte Ort für entspannte Stunden im Freien, unabhängig vom Wetter. Grundstück: Das Einfamilienhaus steht auf einem ca. 771 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück, das Ihnen viel Platz für Aktivitäten im Freien bietet. Ob Sie einen Garten anlegen, ein Spielparadies für Ihre Kinder schaffen oder einfach nur die Natur genießen möchten – hier sind Ihren Ideen keine Grenzen gesetzt. Lage: Die ruhige und familienfreundliche Lage macht dieses Haus zu einem idealen Rückzugsort. Gleichzeitig sind alle wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel schnell erreichbar. Hier wohnen Sie naturnah und dennoch bestens angebunden. Fazit: Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet Ihnen und Ihrer Familie ein gemütliches und komfortables Zuhause mit vielen Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Nutzen Sie die Gelegenheit und machen Sie dieses charmante Haus zu Ihrem neuen Lebensmittelpunkt. Lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!



??????? ???????: 24105013 - 21407 Deutsch Evern

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

- Einfamilienhaus mit ca. 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Dachgeschoss zum Ausbau bereits vorbereitet (ca. 65 m<sup>2</sup>)
- Eigentumsgrundstück mit ca. 771 m<sup>2</sup>
- Baujahr 2002, massive Bauweise
- Praktische Einbauküche
- Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich
- Vollbad mit Fußbodenerwärmung
- Gäste-WC
- Außenrollläden
- Großzügige Garage
- Überdachte Terrasse
- Ruhige und familienfreundliche Lage
- Naturnah und dennoch bestens angebunden
- Viele Gestaltungsmöglichkeiten im großzügigen Garten

??????? ???????: 24105013 - 21407 Deutsch Evern

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

Deutsch Evern, eine idyllische Gemeinde im Landkreis Lüneburg, besticht durch ihre ruhige und naturnahe Lage. Nur wenige Kilometer südlich von Lüneburg gelegen, bietet Deutsch Evern seinen Bewohnern eine perfekte Balance zwischen ländlicher Idylle und städtischer Nähe. Naturnahe Umgebung: Eingebettet in die wunderschöne Landschaft der Lüneburger Heide, ist Deutsch Evern von Wäldern, Feldern und Grünflächen umgeben. Die Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und anderen Freizeitaktivitäten im Freien ein. Die nahegelegene Ilmenau bietet weitere Möglichkeiten zur Erholung und Naturbeobachtung. Verkehrsanbindung: Trotz der ruhigen Lage ist Deutsch Evern hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Die Stadt Lüneburg erreichen Sie in nur wenigen Minuten mit dem Auto oder dem Fahrrad. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, sodass Sie bequem und schnell ins Zentrum von Lüneburg sowie in die umliegenden Städte gelangen. Infrastruktur und Versorgung: Deutsch Evern verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Arztpraxen, Apotheken und Banken sind im Ort vorhanden. Ein reges Vereinsleben und verschiedene gastronomische Angebote sorgen für ein lebendiges Gemeindeleben. Bildung und Betreuung: Familien mit Kindern profitieren von den zahlreichen Betreuungs- und Bildungseinrichtungen in Deutsch Evern. Kindergärten, eine Grundschule und weiterführende Schulen in der nahen Umgebung gewährleisten eine gute Bildung und Betreuung. Freizeit und Sport: Die Gemeinde bietet eine Vielzahl an Freizeit- und Sportmöglichkeiten. Ob Fußball, Tennis, Reiten oder Wandern – hier ist für jeden etwas dabei. Die Nähe zur Lüneburger Heide ermöglicht zudem zahlreiche Ausflüge in eine der schönsten Naturlandschaften Norddeutschlands. Lebensqualität: Deutsch Evern steht für hohe Lebensqualität und ein harmonisches Zusammenleben. Die Gemeinde bietet eine ruhige und sichere Wohnumgebung, in der sich Menschen aller Altersgruppen wohlfühlen. Hier können Sie dem hektischen Stadtleben entfliehen und die Ruhe und Schönheit der Natur genießen, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen. Fazit: Deutsch Evern ist der ideale Wohnort für alle, die naturnah und dennoch stadtnah leben möchten. Die Kombination aus idyllischer Umgebung, guter Infrastruktur und Nähe zur historischen Hansestadt Lüneburg macht Deutsch Evern zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber gleichermaßen. Entdecken Sie die Vorzüge dieses charmanten Ortes und lassen Sie sich von der Lebensqualität in Deutsch Evern überzeugen.

??????? ?????????: 24105013 - 21407 Deutsch Evern

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 170.26 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

???????? ??????????: 24105013 - 21407 Deutsch Evern  
???????????????? ?????????????????????

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

Marco Heilenmann

---

Stresemannstraße 7 Lüneburg  
E-Mail: [lueneburg@von-poll.com](mailto:lueneburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)