

Echem

# Stilvolle Doppelhaushälfte mit hochwertiger Ausstattung und energieeffizientem Wohnkomfort

CODICE OGGETTO: 25105007

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

PREZZO D'ACQUISTO: 440.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 149 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 267 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25105007 - 21379 Echem**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25105007 - 21379 Echem

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25105007	Prezzo d'acquisto	440.000 EUR
Superficie netta	ca. 149 m <sup>2</sup>	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a una sola falda	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Stato dell'immobile	Come nuovo
Camere da letto	3	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Bagni	1		
Anno di costruzione	2021		
Garage/Posto auto	2 x superficie libera		

CODICE OGGETTO: 25105007 - 21379 Echem

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	ELECTRICITY	Consumo energetico	12.80 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	23.04.2032	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2021

CODICE OGGETTO: 25105007 - 21379 Echem

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25105007 - 21379 Echem

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25105007 - 21379 Echem

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25105007 - 21379 Echem

## La proprietà





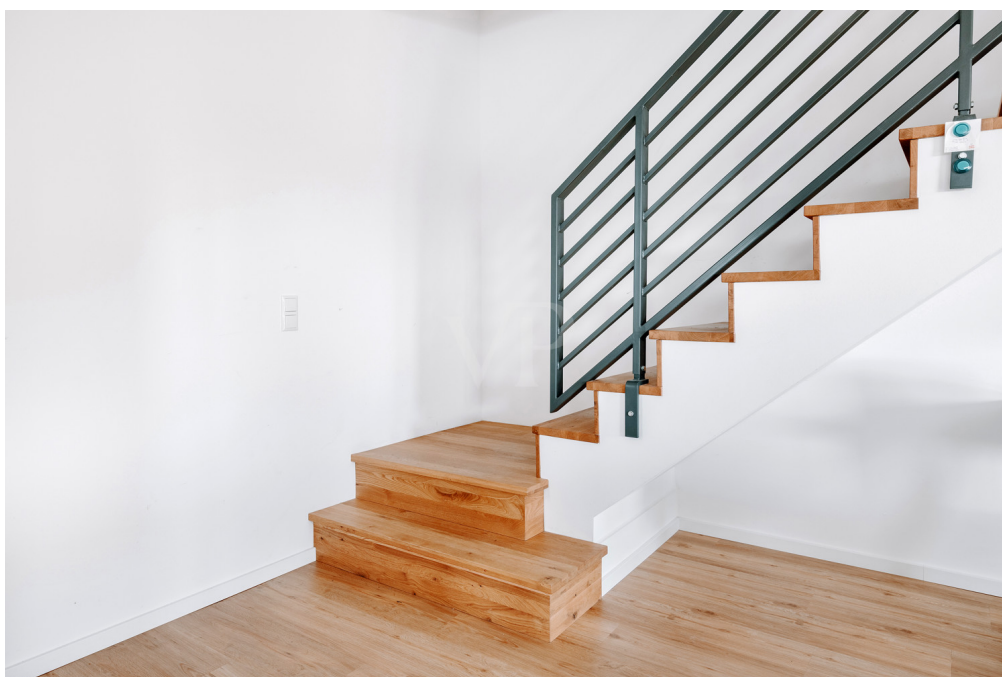
CODICE OGGETTO: 25105007 - 21379 Echem

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25105007 - 21379 Echem

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25105007 - 21379 Echem

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25105007 - 21379 Echem

## La proprietà



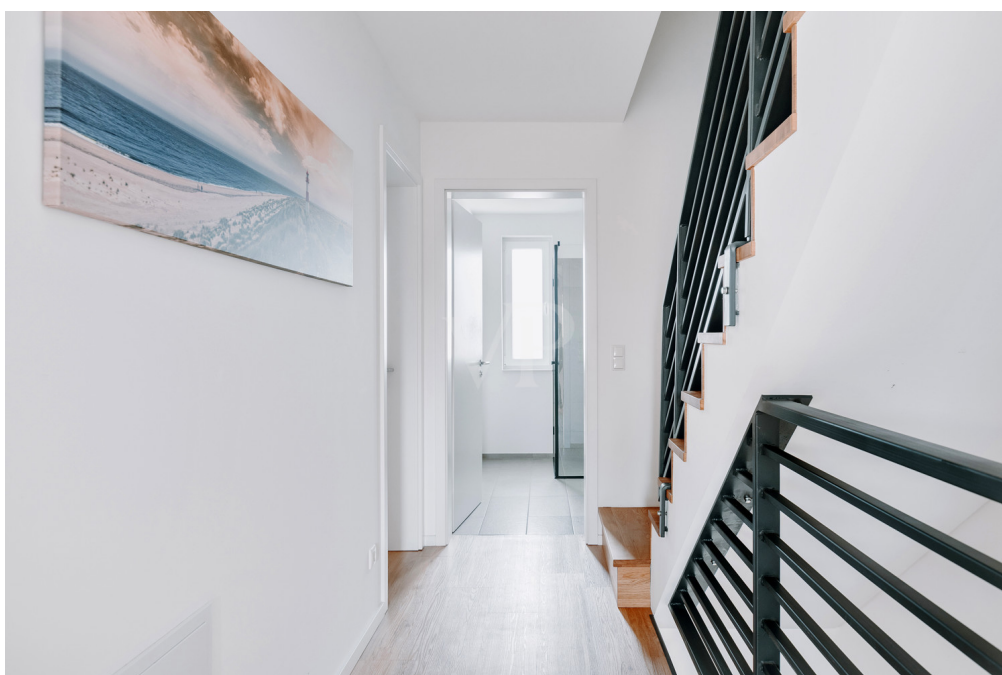
CODICE OGGETTO: 25105007 - 21379 Echem

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25105007 - 21379 Echem

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25105007 - 21379 Echem

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25105007 - 21379 Echem

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25105007 - 21379 Echem

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25105007 - 21379 Echem

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

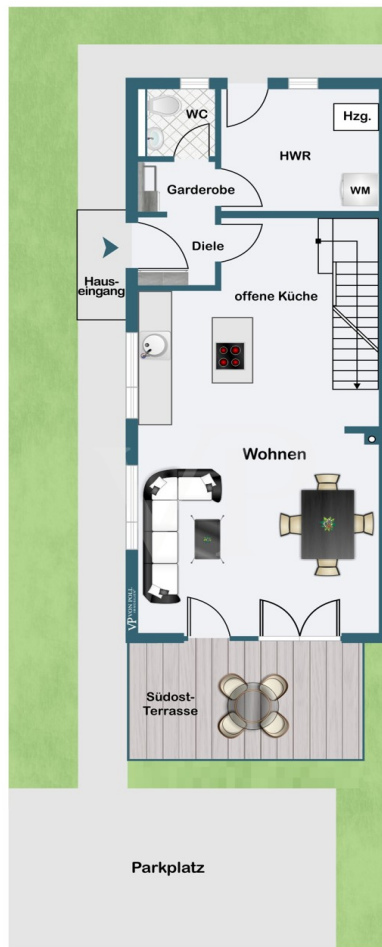


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

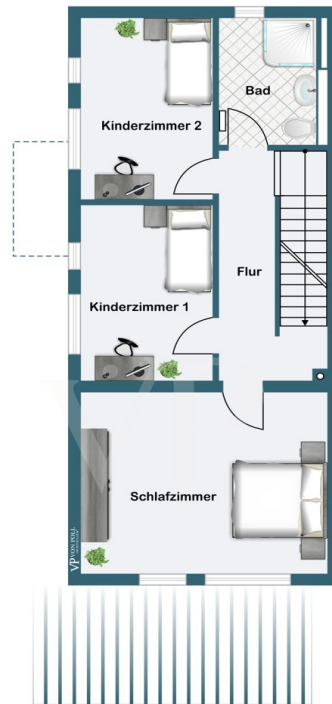
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODICE OGGETTO: 25105007 - 21379 Echem

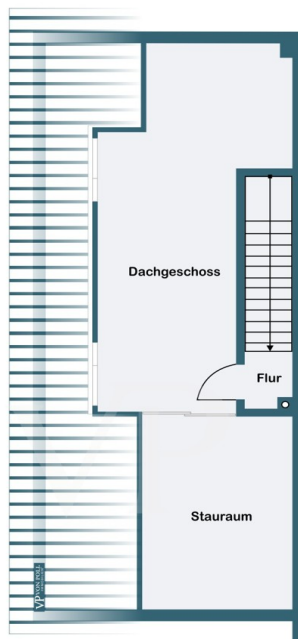
# Planimetrie



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25105007 - 21379 Echem**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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/(m<sup>2</sup>a). Zudem ist es mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet. Das Eigentumsgrundstück erstreckt sich über ca. 267 m<sup>2</sup> 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.

**CODICE OGGETTO: 25105007 - 21379 Echem**

## Dettagli dei servizi

Wohnfläche: ca. 149 m<sup>2</sup> auf drei großzügigen Etagen

Küche: Hochwertige Einbauküche mit Kochinsel, integriertem Backofen und Geschirrspüler

Energieeffizienz: Klasse A+ mit einem Endenergiebedarf von 12,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Heizsystem: Energieeffiziente Luftwärmepumpe mit integrierter zentraler Lüftungsanlage und Fußbodenheizung

Obergeschoss:

Modernes Badezimmer mit bodengleicher Regendusche und Handtuchtrockner

Dachgeschoss:

Großzügige Fläche von ca. 30 m<sup>2</sup> – 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

**CODICE OGGETTO: 25105007 - 21379 Echem**

## Tutto sulla posizione

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.



**CODICE OGGETTO: 25105007 - 21379 Echem**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.4.2032. Endenergiebedarf beträgt 12.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODICE OGGETTO: 25105007 - 21379 Echem**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)