

Echem

## Stylish semi-detached house with high-quality fittings and energy-efficient living comfort

Property ID: 25105007



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

**PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 149 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 267 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25105007 - 21379 Echem

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25105007 - 21379 Echem

## At a glance

Property ID	25105007	Purchase Price	399.000 EUR
Living Space	ca. 149 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Pitched roof		
Rooms	5		
Bedrooms	3		
Bathrooms	1	Condition of property	Like new
Year of construction	2021	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	2 x Outdoor parking space		

Property ID: 25105007 - 21379 Echem

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	16.15 kWh/m²a
Energy certificate valid until	10.05.2035	Energy efficiency class	A+
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	2021



Property ID: 25105007 - 21379 Echem

## The property



Property ID: 25105007 - 21379 Echem

## The property





Property ID: 25105007 - 21379 Echem

## The property



Property ID: 25105007 - 21379 Echem

## The property



Property ID: 25105007 - 21379 Echem

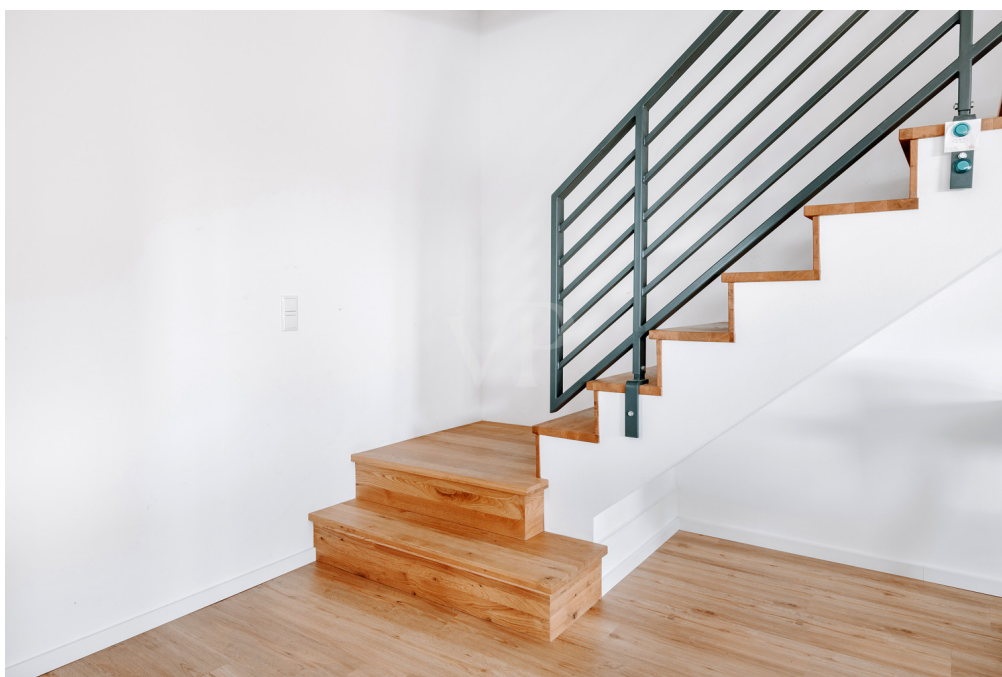
## The property





Property ID: 25105007 - 21379 Echem

## The property



Property ID: 25105007 - 21379 Echem

## The property



Property ID: 25105007 - 21379 Echem

## The property





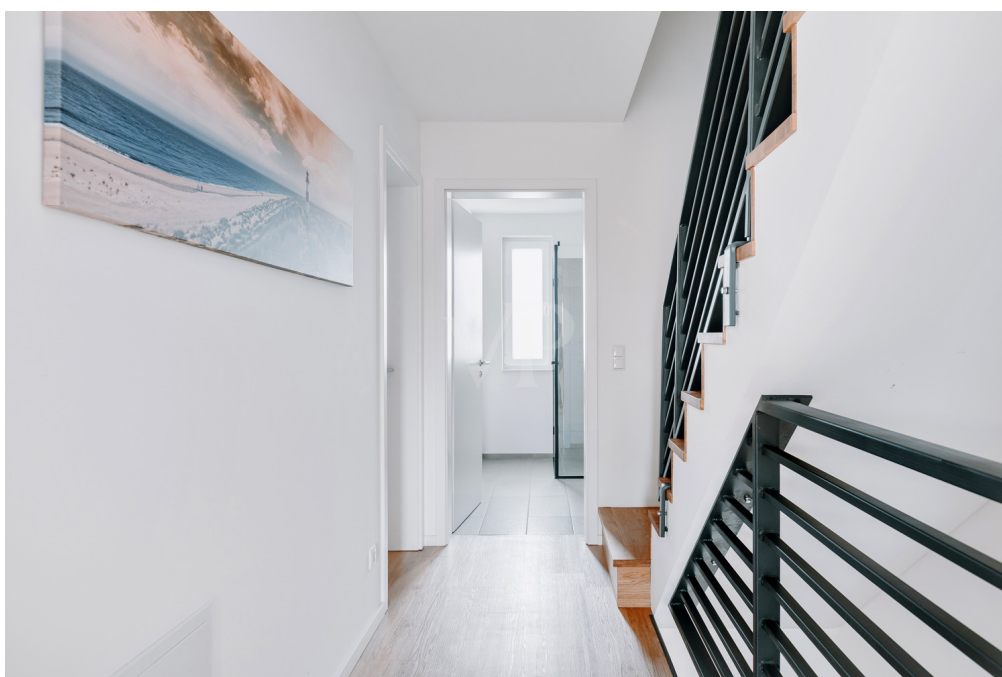
Property ID: 25105007 - 21379 Echem

## The property



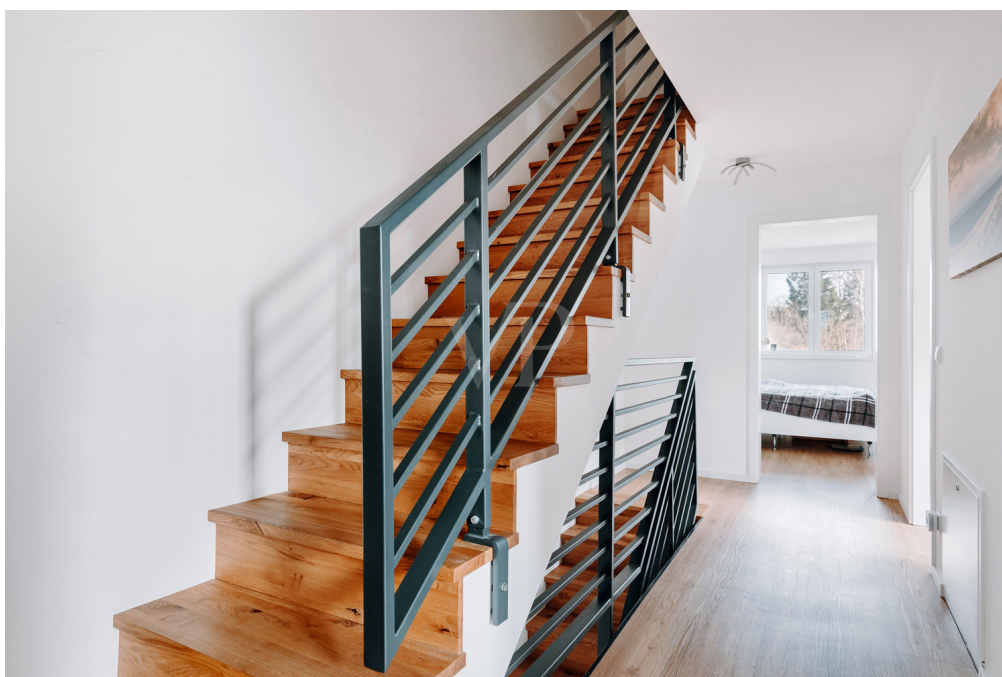
Property ID: 25105007 - 21379 Echem

## The property



Property ID: 25105007 - 21379 Echem

## The property





Property ID: 25105007 - 21379 Echem

## The property



Property ID: 25105007 - 21379 Echem

## The property





Property ID: 25105007 - 21379 Echem

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

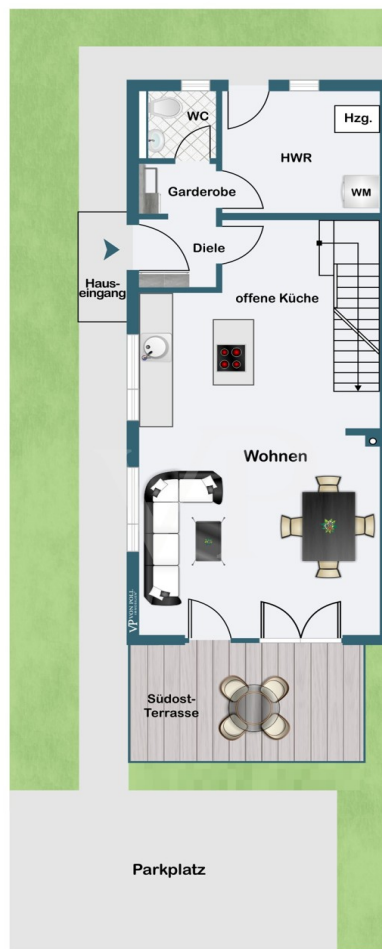


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

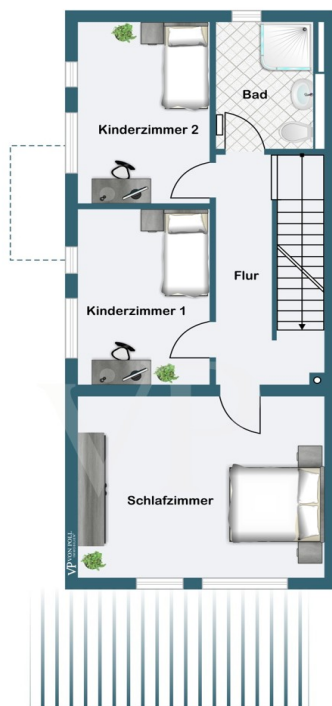
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 25105007 - 21379 Echem

## Floor plans

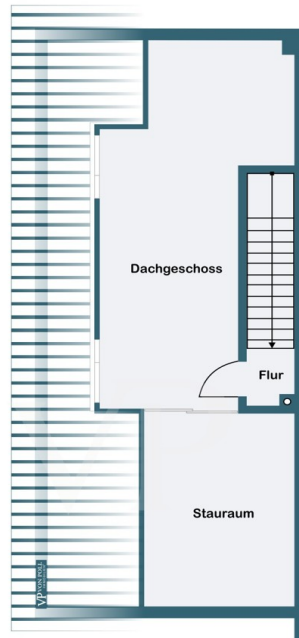


Erdgeschoss



Obergeschoss





Dachgeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25105007 - 21379 Echem

## A first impression

This modern, nearly new semi-detached house, built in 2021 in Echem, boasts outstanding architecture and is situated in a prestigious residential area with a total of four semi-detached houses. Offering approximately 149 m<sup>2</sup> of living space spread over three floors, it features a well-designed layout and the highest level of comfort. Five spacious rooms, including three generously sized bedrooms, make the house ideal for young families, commuters, or couples who wish to enjoy living amidst nature. The quiet cul-de-sac location creates a relaxed atmosphere and ensures a safe and harmonious environment. The careful arrangement of the houses and the well-maintained surroundings create a cohesive overall impression that invites you to feel at home. Thanks to its high-quality construction and modern amenities, this semi-detached house stands out within the neighborhood. The natural setting completes the living concept and makes this house an ideal retreat with an exclusive character. The ground floor offers a spacious living and dining area with an open-plan kitchen. The modern fitted kitchen features a central island with an integrated oven and dishwasher. From the living area, there is direct access to the southeast-facing terrace. The ground floor also includes a guest WC, a cloakroom, and a utility room with a washing machine connection. The utility room provides access to the garden and the northwest-facing terrace. Upstairs, there are three bedrooms, including a spacious master bedroom and two flexible children's bedrooms. The bathroom features a walk-in rain shower, a towel warmer, and stylish tiles. The attic offers approximately 30 m<sup>2</sup> of versatile space and is ideal as a hobby room or additional bedroom. This area also includes practical storage space separated by a sliding door. The entire property is finished with high-quality tiles, elegant vinyl parquet flooring, and wooden flooring. Energy-efficient underfloor heating, combined with a modern heat pump, ensures a comfortable living environment. The house achieves energy efficiency class A+ and boasts an extremely low final energy consumption of just 12.8 kWh/(m<sup>2</sup>a). Furthermore, it is equipped with a central ventilation system. The property covers approximately 267 m<sup>2</sup> and, together with the garden, offers an idyllic retreat in nature. A private parking space is located directly in front of the terrace, and two additional outdoor parking spaces are available, providing convenient and flexible parking. This property combines modern architecture, high-quality finishes, and energy-efficient construction. It is the ideal choice for discerning buyers who appreciate living close to nature in a tranquil, green setting.

Property ID: 25105007 - 21379 Echem

## Details of amenities

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

Property ID: 25105007 - 21379 Echem

## All about the location

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.

Property ID: 25105007 - 21379 Echem

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.5.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 16.15 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25105007 - 21379 Echem

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marco Heilenmann

---

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg

Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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