

Deutsch Evern

Charming detached house with a large plot of land in a sought-after residential area

Property ID: 25105030



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 695.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 150,57 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 1.414 m²

Property ID: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

- 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: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

At a glance

Property ID	25105030
Living Space	ca. 150,57 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1989
Type of parking	1 x Car port, 1 x Garage

Purchase Price	695.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2017
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	123.15 kWh/m²a
Energy certificate valid until	27.10.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1989

Property ID: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

The property



Property ID: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

The property



Property ID: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

The property



Property ID: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

The property



Property ID: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

The property



Property ID: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

The property



Property ID: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

The property



Property ID: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

The property



Property ID: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

The property



Property ID: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

The property



Property ID: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

The property



Property ID: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

The property



Property ID: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

The property



Property ID: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

The property



Property ID: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

The property



VON POLL
IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

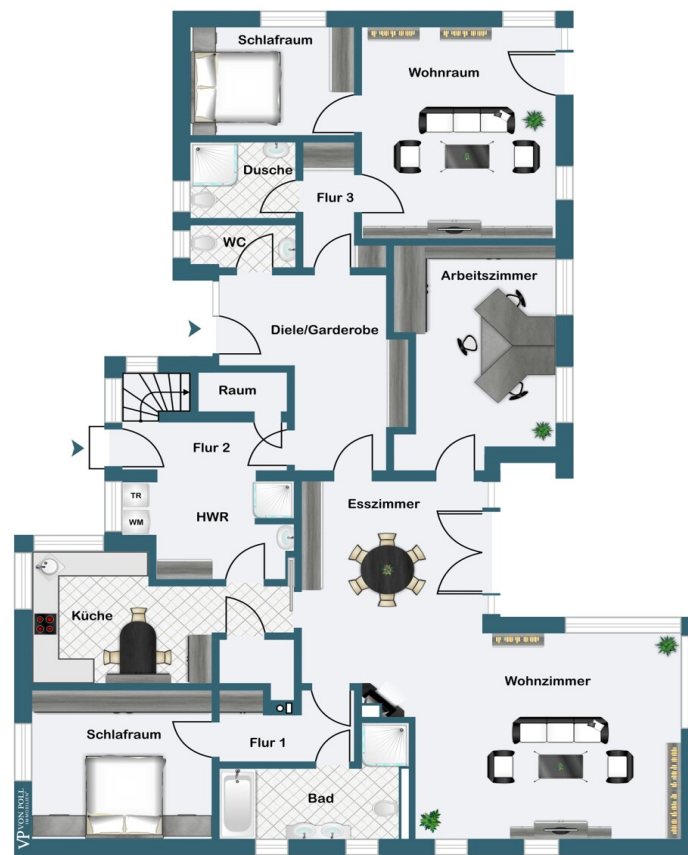
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 04131 - 70 74 92 0

Partner-Shop Lüneburg | Stresemannstraße 7 | 21335 Lüneburg
lueneburg@von-poll.com | www.von-poll.com/lueneburg

Property ID: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

Floor plans



Erdgeschoss

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: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

A first impression

A charming, solidly built detached house that impresses with its generous living space and a spacious plot of approximately 1414 m². Constructed in 1989, the house combines solid construction quality with timeless living comfort and offers diverse possibilities for families seeking space to live, work, and relax. The approximately 150 m² of living space comprises five well-proportioned rooms, featuring bright windows and a pleasant layout. The spacious living and dining area forms the heart of the home – ideal for social gatherings or relaxing evenings overlooking the garden. The house includes a full bathroom, a shower room, and a guest WC, all well-maintained and functionally equipped. Thanks to its solid construction and well-maintained condition, the property provides a solid foundation for individual modernization or expansion ideas. The sustainable energy supply is particularly noteworthy: the property is equipped with photovoltaic and solar thermal systems, which not only reduces energy costs but also makes a valuable contribution to a more environmentally friendly future. The expansive grounds are a true highlight – ideal for garden enthusiasts, families with children, or as a retreat in green surroundings. An attractive property in a sought-after residential area, with classic charm, generous living space, and an exceptionally large plot – perfect for those who value quality, tranquility, and future potential.

Property ID: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

Details of amenities

- Wohlfühlklima:

Fußbodenheizung im gesamten Haus sorgt für gleichmäßige Wärme und hohen Wohnkomfort

- Gemütlichkeit inklusive:

Der wasserführende Kamin im Wohnbereich schafft eine behagliche Atmosphäre

- Fenster mit Stil:

Hochwertige Fenster mit Sprossen und Außenrollos bieten Charme, Sicherheit und optimale Lichtverhältnisse

- Nachhaltige Energieversorgung:

Solarthermie und Photovoltaikanlage sorgen für eine umweltfreundliche und kostensparende Energiegewinnung

- Terrassengenuß bei jedem Wetter:

Die überdachte Terrasse mit integrierter Markise lädt zu entspannten Stunden im Freien ein - ob Sonne oder Regen

- Komfortabel parken:

Ein Carport sowie eine Garage bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge, Fahrräder und Gartengeräte

- Ausbaureserve Dachboden:

Der geräumige Dachboden bietet eine hervorragende Ausbaureserve mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Property ID: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

All about the location

Deutsch Evern ist eine der begehrtesten Wohnlagen im südlichen Landkreis Lüneburg. Der charmante Ort verbindet eine ruhige, familienfreundliche Umgebung mit der Nähe zur Stadt Lüneburg, die in wenigen Minuten erreichbar ist. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen befinden sich direkt im Ort oder in unmittelbarer Umgebung.

Die angebotene Immobilie liegt in einem gewachsenen, sehr gepflegten Wohngebiet mit überwiegend Einfamilienhausbebauung. Die ruhige Lage sorgt für ein angenehmes Wohnumfeld und ein hohes Maß an Privatsphäre. Besonders hervorzuheben ist die gute Anbindung: Sowohl die Lüneburger Innenstadt als auch die Autobahn A39 sind schnell erreicht, ebenso wie öffentliche Verkehrsmittel.

Für Freizeit und Erholung bieten umliegende Wiesen, Wälder und die Ilmenau zahlreiche Möglichkeiten zum Spaziergehen, Radfahren oder einfach zum Entspannen in der Natur.

Property ID: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 123.15 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com