

Deutsch Evern

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

*Property ID: 25105030*



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

**PURCHASE PRICE: 695.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 150,57 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 1.414 m<sup>2</sup>**

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	Purchase Price	695.000 EUR
Living Space	ca. 150,57 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2017
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen
Bathrooms	2		
Year of construction	1989		
Type of parking	1 x Car port, 1 x Garage		

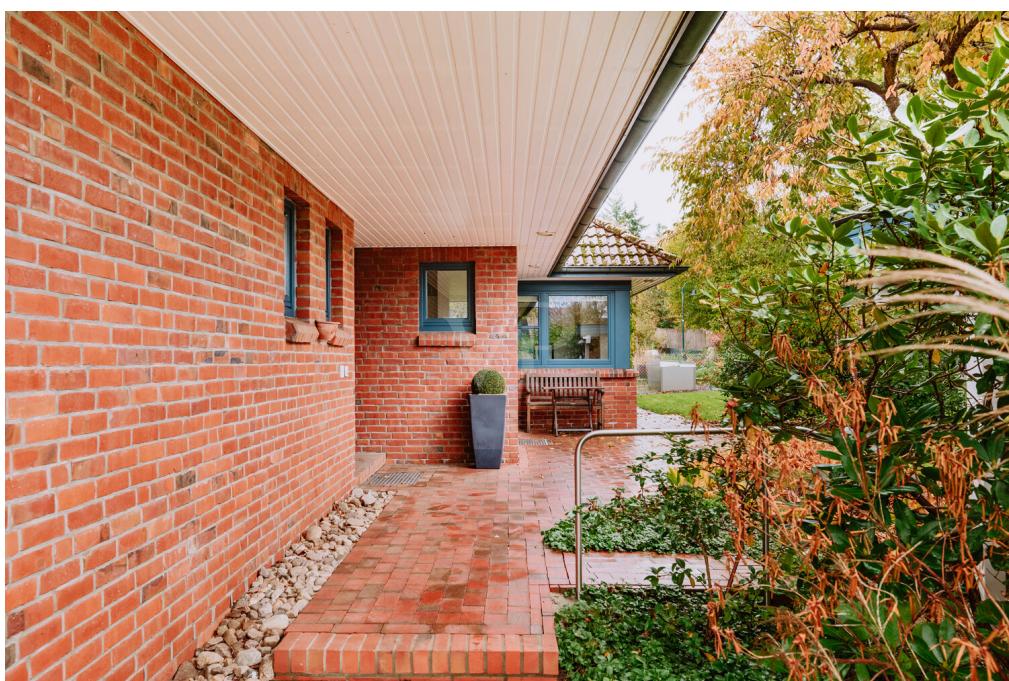
Property ID: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	123.15 kWh/m <sup>2</sup> a
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



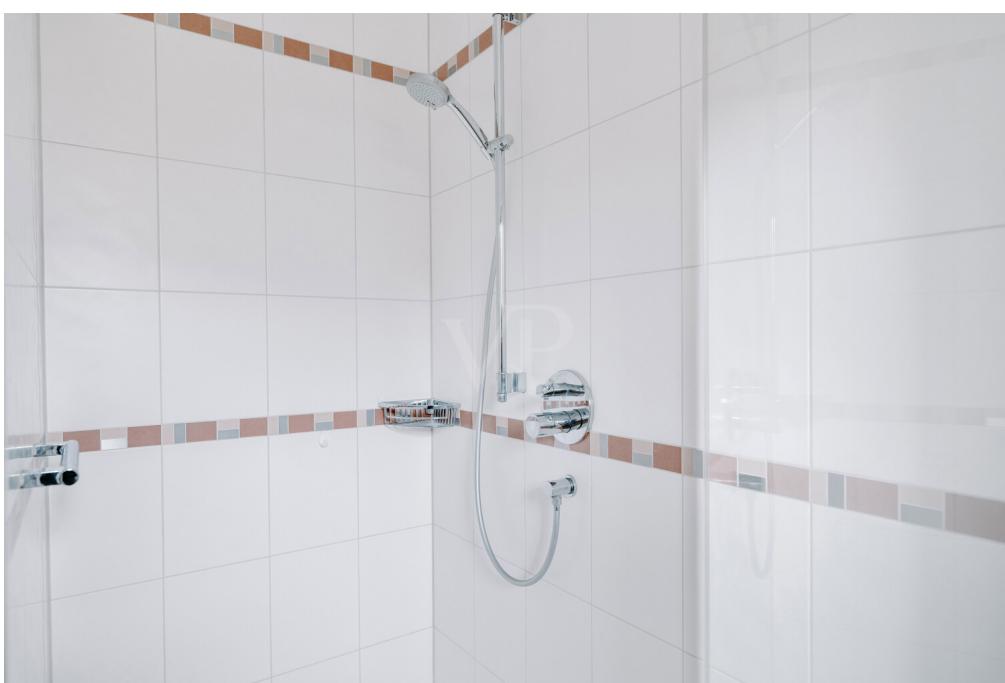
Property ID: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

## The property



Property ID: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

## The property



Property ID: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

## The property



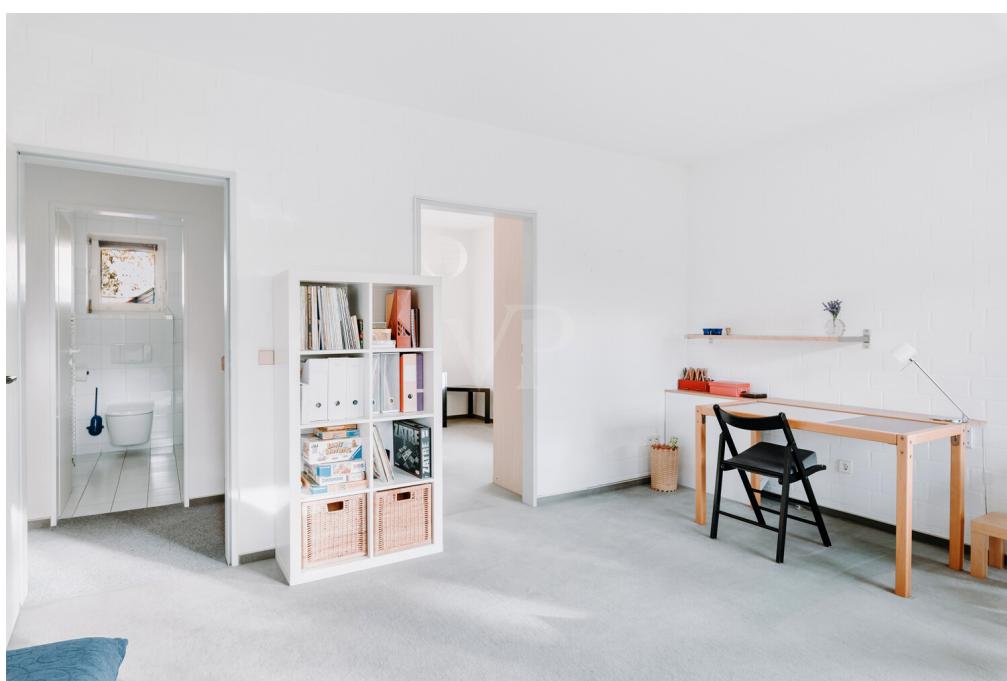
Property ID: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

## 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



### Ihre Immobilienspezialisten

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

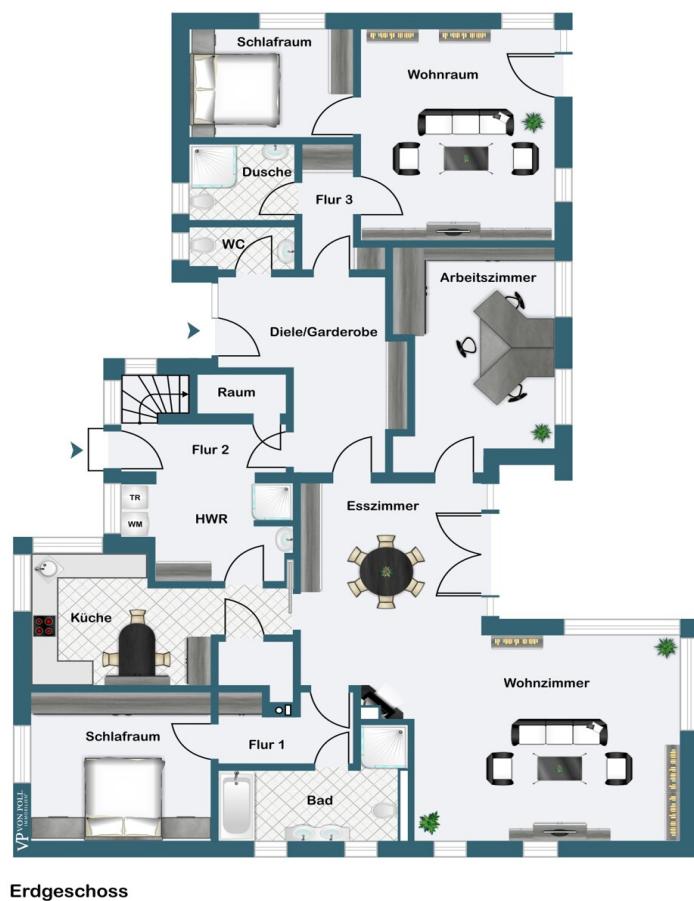
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 04131 - 70 74 92 0**

Partner-Shop Lüneburg | Stresemannstraße 7 | 21335 Lüneburg  
lueneburg@von-poll.com | [www.von-poll.com/lueneburg](http://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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 Außenrollen bieten Charme, Sicherheit und optimale Lichtverhältnisse

- Nachhaltige Energieversorgung:

Solarthermie und Photovoltaikanlage sorgen für ein umweltfreundliche und kostensparende Energiegewinnung

- Terassengenuß bei jedem Wetter:

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

- Komfortabel parken:

Ein Capot 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 Spazierengehen, 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/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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](mailto:lueneburg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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