

Echem

Elegante casa adosada con equipamientos de alta calidad y confort de vida energéticamente eficiente.

Número de propiedad: 25105007



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

PRECIO DE COMPRA: 399.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 149 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 267 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25105007 - 21379 Echem

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25105007 - 21379 Echem

## De un vistazo

Número de propiedad	25105007
Superficie habitable	ca. 149 m²
Tipo de techo	Techo inclinado
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	2021
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	399.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25105007 - 21379 Echem

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Electricidad
Certificado energético válido hasta	10.05.2035
Fuente de energía	Eléctrica

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	16.15 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A+
Año de construcción según el certificado energético	2021



Número de propiedad: 25105007 - 21379 Echem

## La propiedad



Número de propiedad: 25105007 - 21379 Echem

## La propiedad





Número de propiedad: 25105007 - 21379 Echem

## La propiedad



Número de propiedad: 25105007 - 21379 Echem

## La propiedad



Número de propiedad: 25105007 - 21379 Echem

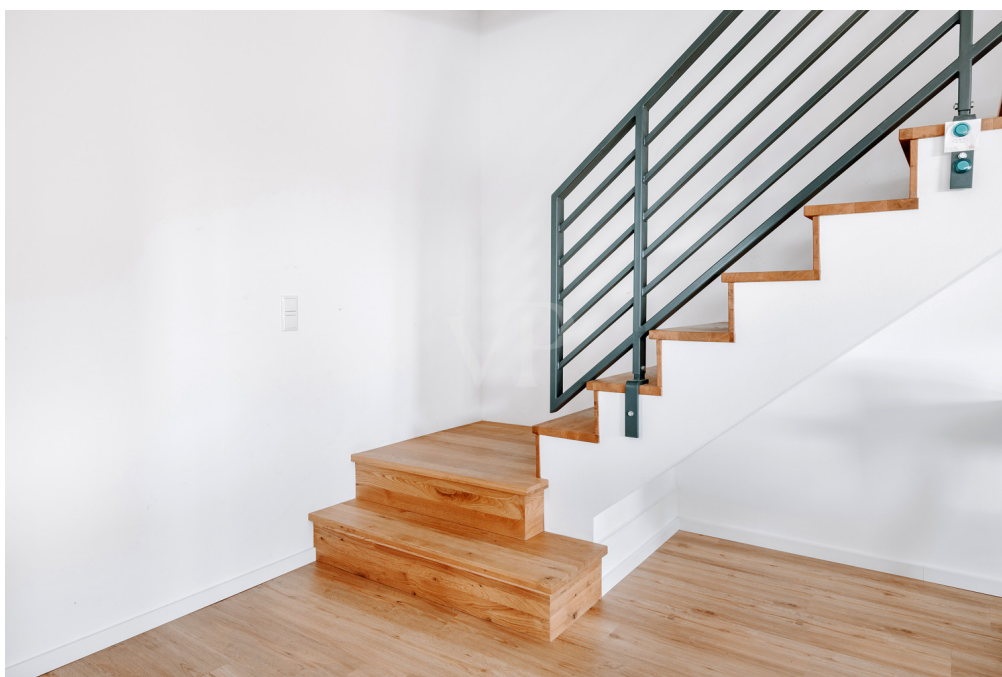
## La propiedad





Número de propiedad: 25105007 - 21379 Echem

## La propiedad



Número de propiedad: 25105007 - 21379 Echem

## La propiedad



Número de propiedad: 25105007 - 21379 Echem

## La propiedad





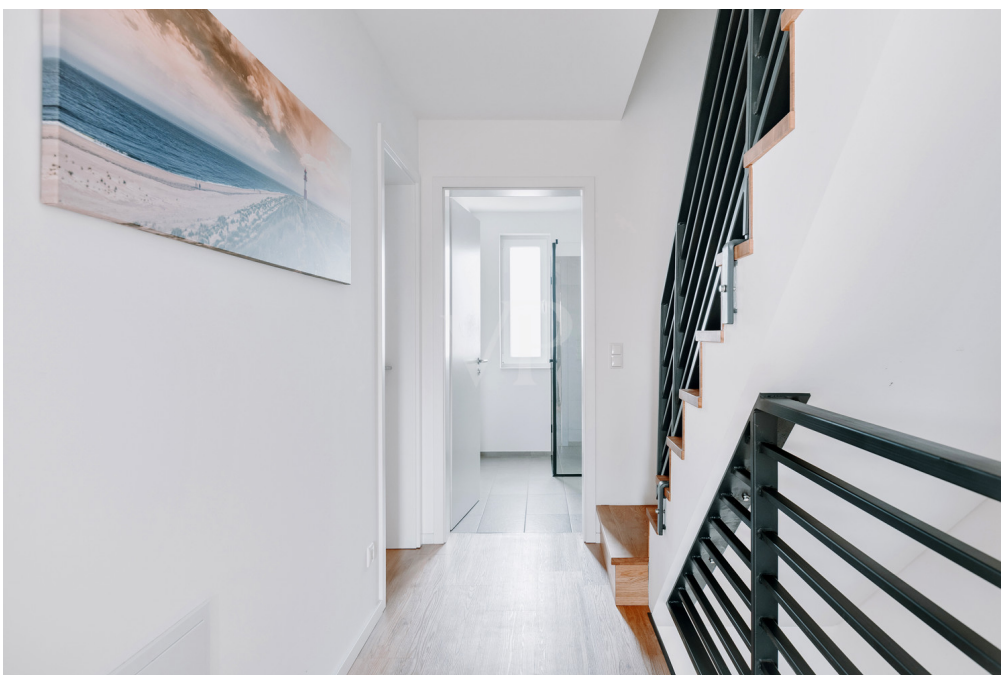
Número de propiedad: 25105007 - 21379 Echem

## La propiedad



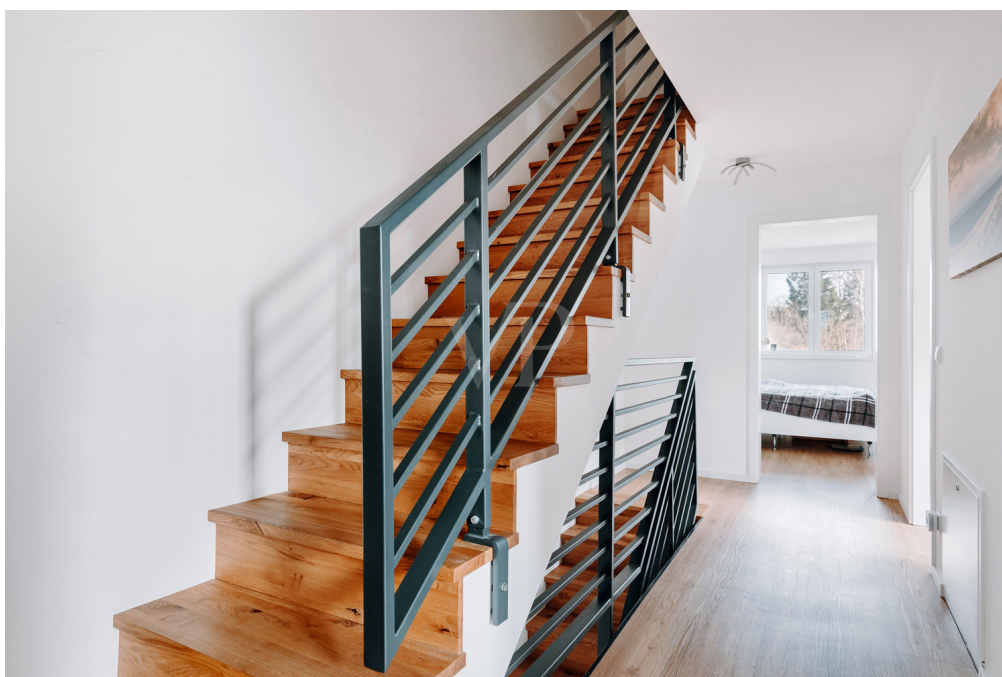
Número de propiedad: 25105007 - 21379 Echem

## La propiedad



Número de propiedad: 25105007 - 21379 Echem

## La propiedad





Número de propiedad: 25105007 - 21379 Echem

## La propiedad



Número de propiedad: 25105007 - 21379 Echem

## La propiedad





Número de propiedad: 25105007 - 21379 Echem

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

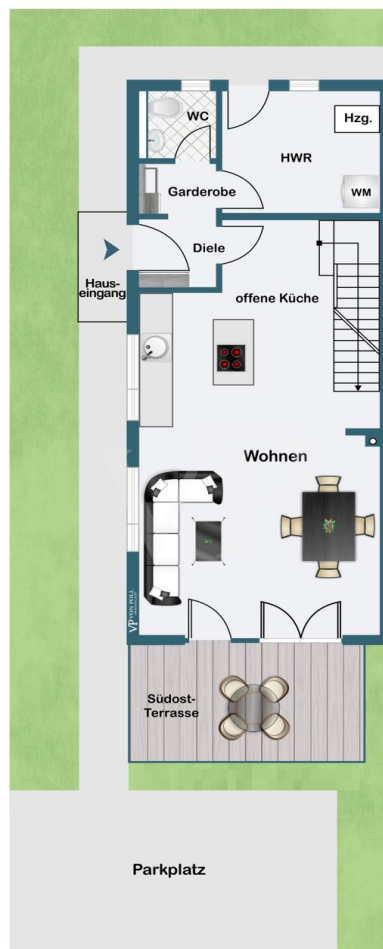


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

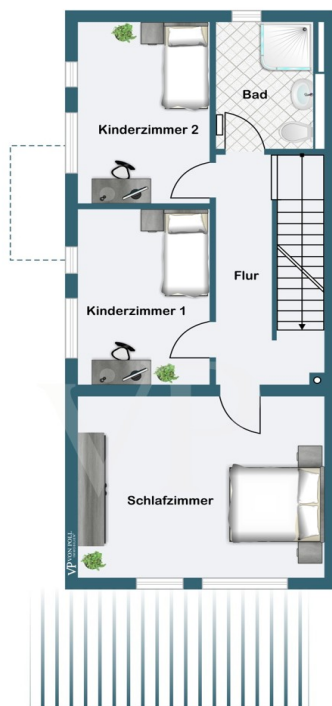
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número de propiedad: 25105007 - 21379 Echem

## Planos de planta

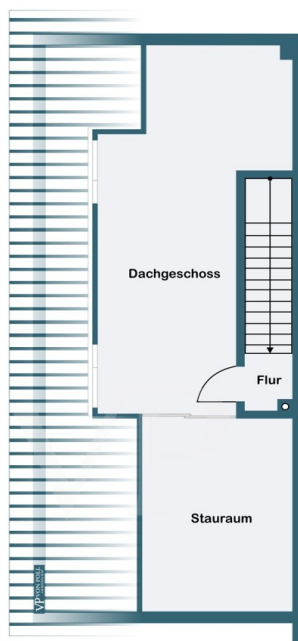


Erdgeschoss



Obergeschoss





Dachgeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25105007 - 21379 Echem

## Una primera impresión

Esta moderna casa adosada, prácticamente nueva, construida en 2021 en Echem, presume de una arquitectura excepcional y se encuentra en una prestigiosa zona residencial con un total de cuatro casas adosadas. Con aproximadamente 149 m<sup>2</sup> de superficie habitable distribuidos en tres plantas, ofrece una distribución impecable y el máximo confort. Cinco amplias estancias, incluyendo tres dormitorios de generosas dimensiones, la convierten en la casa ideal para familias jóvenes, personas que viajan diariamente al trabajo o parejas que deseen disfrutar de la naturaleza. Su tranquila ubicación en una calle sin salida crea un ambiente relajado y garantiza un entorno seguro y armonioso. La cuidada distribución de las casas y el cuidado entorno crean una sensación de armonía que invita a sentirse como en casa. Gracias a su construcción de alta calidad y a sus modernas instalaciones, esta casa adosada destaca en el barrio. El entorno natural completa el concepto de vivienda y la convierte en un refugio ideal con un carácter exclusivo. La planta baja ofrece un amplio salón-comedor con cocina americana. La moderna cocina equipada cuenta con una isla central con horno y lavavajillas integrados. Desde el salón se accede directamente a la terraza orientada al sureste. La planta baja también incluye un aseo de cortesía, un guardarropa y un lavadero con conexión para lavadora. Este lavadero da acceso al jardín y a la terraza orientada al noroeste. En la planta superior se encuentran tres dormitorios, incluyendo un espacioso dormitorio principal y dos dormitorios infantiles con múltiples usos. El baño cuenta con ducha de efecto lluvia a ras de suelo, toallero eléctrico y elegantes azulejos. El ático ofrece aproximadamente 30 m<sup>2</sup> de espacio versátil y es ideal como sala de ocio o dormitorio adicional. Esta zona también incluye un práctico espacio de almacenamiento separado por una puerta corredera. Toda la propiedad está revestida con azulejos de alta calidad, elegante suelo de parqué vinílico y suelo de madera. La calefacción por suelo radiante de bajo consumo, combinada con una moderna bomba de calor, garantiza un ambiente confortable. La casa tiene una eficiencia energética de clase A+ y un consumo final de energía extremadamente bajo de tan solo 12,8 kWh/(m<sup>2</sup>a). Además, está equipada con un sistema de ventilación central. La propiedad abarca aproximadamente 267 m<sup>2</sup> y, junto con el jardín, ofrece un remanso de paz en plena naturaleza. Hay una plaza de aparcamiento privada justo enfrente de la terraza, y hay dos plazas de aparcamiento exteriores adicionales disponibles, lo que permite aparcar cómodamente y con flexibilidad. Esta propiedad combina una arquitectura moderna, acabados de alta calidad y una construcción energéticamente eficiente. Es la opción ideal para compradores exigentes que aprecian vivir cerca de la naturaleza en un entorno tranquilo y verde.

Número de propiedad: 25105007 - 21379 Echem

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25105007 - 21379 Echem

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25105007 - 21379 Echem

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25105007 - 21379 Echem

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Marco Heilenmann

---

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg

Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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