

Echem

# Maison jumelée élégante avec des finitions de haute qualité et un confort de vie écoénergétique

CODE DU BIEN: 25105007



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

PRIX D'ACHAT: 380.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 149 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 267 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25105007 - 21379 Echem**

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Plans d'étage**
- Une première impression**
- Détails des commodités**
- Tout sur l'emplacement**
- Plus d'informations**
- Contact**

**CODE DU BIEN: 25105007 - 21379 Echem**

## En un coup d'œil

|                               |                              |                                     |  |
|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|--|
| <b>CODE DU BIEN</b>           | <b>25105007</b>              | <b>Prix d'achat</b>                 | <b>380.000 EUR</b>   |
| <b>Surface habitable</b>      | <b>ca. 149 m<sup>2</sup></b> | <b>Type de bien</b>                 | <b>Maisons jumelles</b>  |
| <b>Type de toiture</b>        | <b>Toit en pente</b>         | <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>Pièces</b>                 | <b>5</b>                     | <b>État de la propriété</b>         | <b>Excellent Etat</b>  |
| <b>Chambres à coucher</b>     | <b>3</b>                     | <b>Aménagement</b>                  | <b>Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>         |
| <b>Salles de bains</b>        | <b>1</b>                     |                                     |  |
| <b>Année de construction</b>  | <b>2021</b>                  |                                     |  |
| <b>Place de stationnement</b> | <b>2 x surface libre</b>     |                                     |  |

**CODE DU BIEN: 25105007 - 21379 Echem**

## Informations énergétiques

|   |                      |  |                        |
|---|----------------------|--|------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage par le sol | Certification énergétique                                | Diagnostic énergétique |
| Chauffage                                     | Électricité          | Consommation d'énergie                                   | 16.15 kWh/m²a          |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 10.05.2035           | Classement énergétique                                   | A+                     |
| Source d'alimentation                         | Électrique           | Année de construction selon le<br>certificat énergétique | 2021                   |

CODE DU BIEN: 25105007 - 21379 Echem

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105007 - 21379 Echem

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105007 - 21379 Echem

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105007 - 21379 Echem

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105007 - 21379 Echem

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105007 - 21379 Echem

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105007 - 21379 Echem

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105007 - 21379 Echem

## La propriété



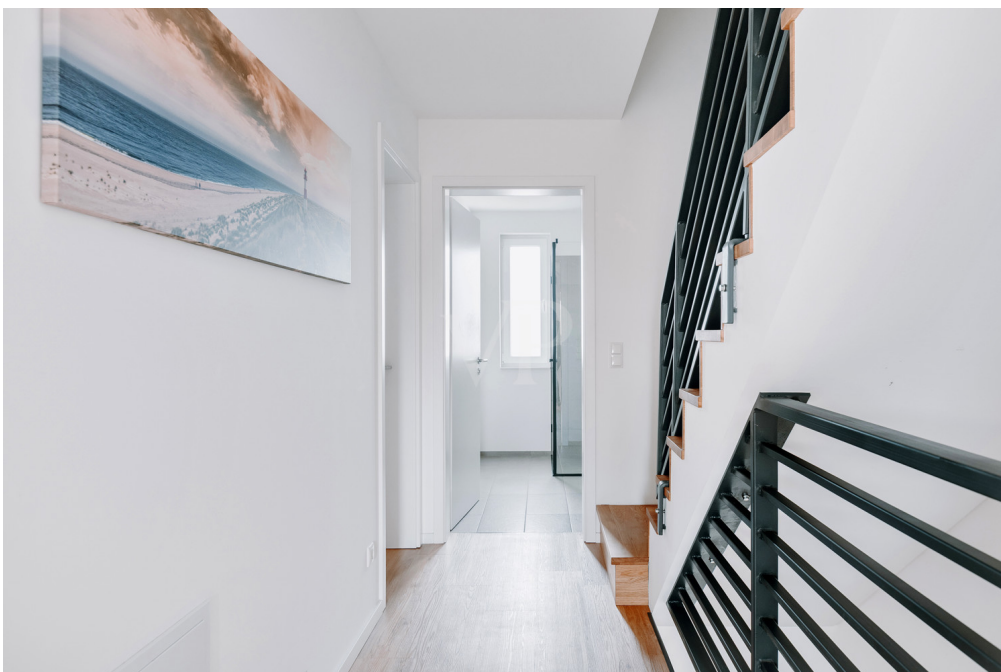
CODE DU BIEN: 25105007 - 21379 Echem

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105007 - 21379 Echem

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105007 - 21379 Echem

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105007 - 21379 Echem

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105007 - 21379 Echem

## La propriété



CODE DU BIEN: 25105007 - 21379 Echem

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

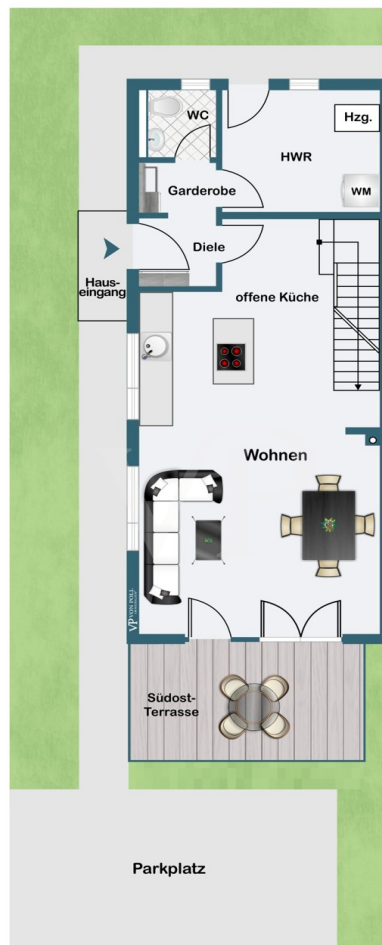


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

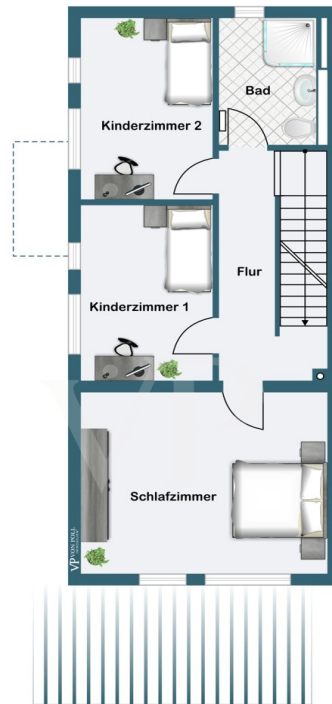
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25105007 - 21379 Echem

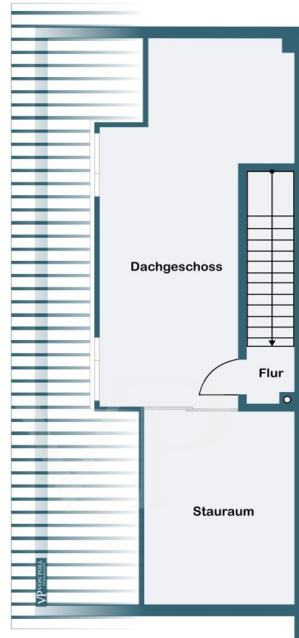
## Plans d'étage



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25105007 - 21379 Echem**

## Une première impression

Cette maison jumelée moderne, quasi neuve, construite en 2021 à Echem, se distingue par son architecture remarquable et son emplacement au sein d'un quartier résidentiel prestigieux composé de quatre maisons jumelées. Offrant environ 149 m<sup>2</sup> de surface habitable répartis sur trois niveaux, elle bénéficie d'une distribution bien pensée et d'un confort optimal. Ses cinq pièces spacieuses, dont trois chambres de belles dimensions, en font la maison idéale pour les jeunes familles, les actifs ou les couples souhaitant vivre au contact de la nature. Située dans une impasse tranquille, elle offre une atmosphère sereine et un cadre de vie paisible et harmonieux. L'agencement soigné des maisons et l'entretien impeccable des alentours créent une impression d'ensemble harmonieuse et chaleureuse. Grâce à sa construction de haute qualité et à ses équipements modernes, cette maison jumelée se démarque dans le quartier. Son environnement naturel complète ce concept de vie et fait de cette maison un havre de paix idéal au caractère exclusif. Le rez-de-chaussée propose un vaste séjour/salle à manger avec une cuisine ouverte. Cette dernière, moderne et équipée, dispose d'un îlot central intégrant four et lave-vaisselle. Depuis le séjour, on accède directement à la terrasse exposée sud-est. Le rez-de-chaussée comprend également des toilettes invités, un vestiaire et une buanderie avec raccordement pour lave-linge. La buanderie donne accès au jardin et à la terrasse exposée nord-ouest. À l'étage, on trouve trois chambres, dont une spacieuse suite parentale et deux chambres d'enfants modulables. La salle de bains est équipée d'une douche à l'italienne avec effet pluie, d'un sèche-serviettes et d'un carrelage élégant. Les combles offrent environ 30 m<sup>2</sup> d'espace modulable, idéal pour un atelier ou une chambre supplémentaire. Cet espace comprend également des rangements pratiques, accessibles par une porte coulissante. L'ensemble de la propriété bénéficie de finitions haut de gamme : carrelage, parquet vinyle élégant et parquet en bois. Un chauffage au sol performant, associé à une pompe à chaleur moderne, garantit un confort optimal. La maison est classée A+ en termes de performance énergétique et affiche une consommation énergétique finale extrêmement faible de seulement 12,8 kWh/(m<sup>2</sup>/an). Elle est par ailleurs équipée d'un système de ventilation centralisé. Cette propriété d'environ 267 m<sup>2</sup>, avec son jardin, offre un havre de paix idyllique en pleine nature. Une place de parking privative se situe juste devant la terrasse, et deux places de parking extérieures supplémentaires sont disponibles, offrant ainsi un stationnement pratique et flexible. Alliant architecture moderne, finitions haut de gamme et construction écoénergétique, cette propriété est le choix idéal pour les acquéreurs exigeants qui apprécient la vie au plus près de la nature, dans un cadre verdoyant et paisible.

**CODE DU BIEN: 25105007 - 21379 Echem**

## **Détails des commodités**

**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**

**CODE DU BIEN: 25105007 - 21379 Echem**

## **Tout sur l'emplacement**

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.

**CODE DU BIEN: 25105007 - 21379 Echem**

## Plus d'informations

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 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.

**CODE DU BIEN: 25105007 - 21379 Echem**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Marco Heilenmann**

---

**Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg**

**Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0**

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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