

Echem

Κομψή ημι-ανεξάρτητη κατοικία με υψηλής ποιότητας εξαρτήματα και ενεργειακά αποδοτική άνεση διαβίωσης

Αριθμός ακινήτου: 25105007



www.von-poll.com

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 380.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 149 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 267 m²

Αριθμός ακινήτου: 25105007 - 21379 Echem

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25105007 - 21379 Echem

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25105007	Τιμή αγοράς	380.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 149 m ²	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Δίρριχτη στέγη		
Δωμάτια	5		
Κατάσταση του ακινήτου	3		
τουαλέτα	1	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Έτος κατασκευής	2021		
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης		

Αριθμός ακινήτου: 25105007 - 21379 Echem

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Ηλεκτρισμός	Τελική ζήτηση ενέργειας	16.15 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	10.05.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	A+
Πηγή ενέργειας	Ηλεκτρικό	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2021

Αριθμός ακινήτου: 25105007 - 21379 Echem

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25105007 - 21379 Echem

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25105007 - 21379 Echem

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25105007 - 21379 Echem

Το ακίνητο



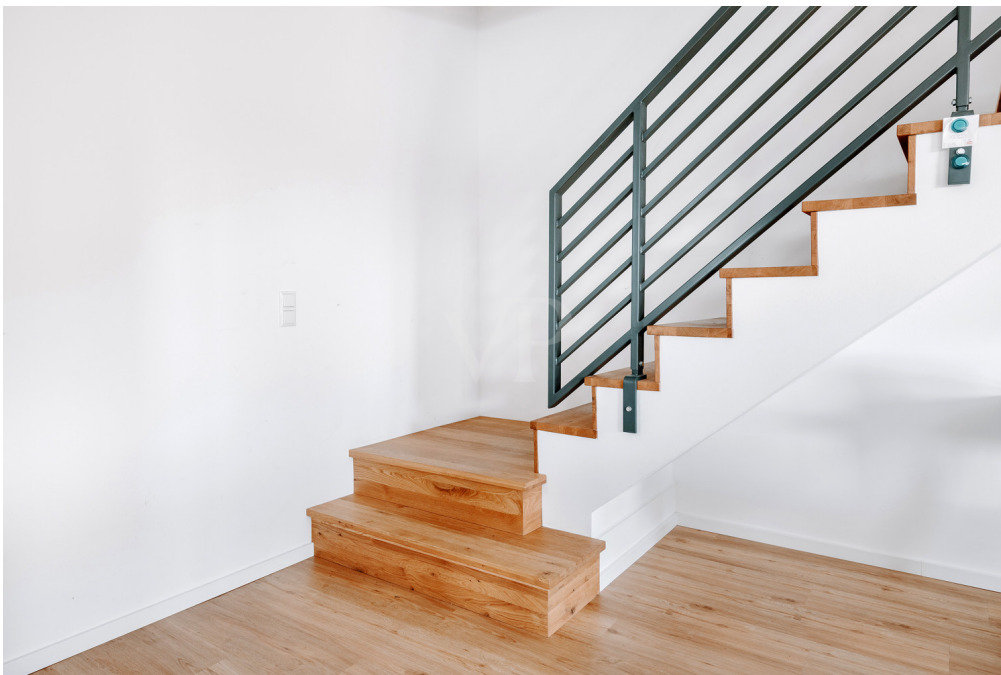
Αριθμός ακινήτου: 25105007 - 21379 Echem

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25105007 - 21379 Echem

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25105007 - 21379 Echem

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25105007 - 21379 Echem

Το ακίνητο



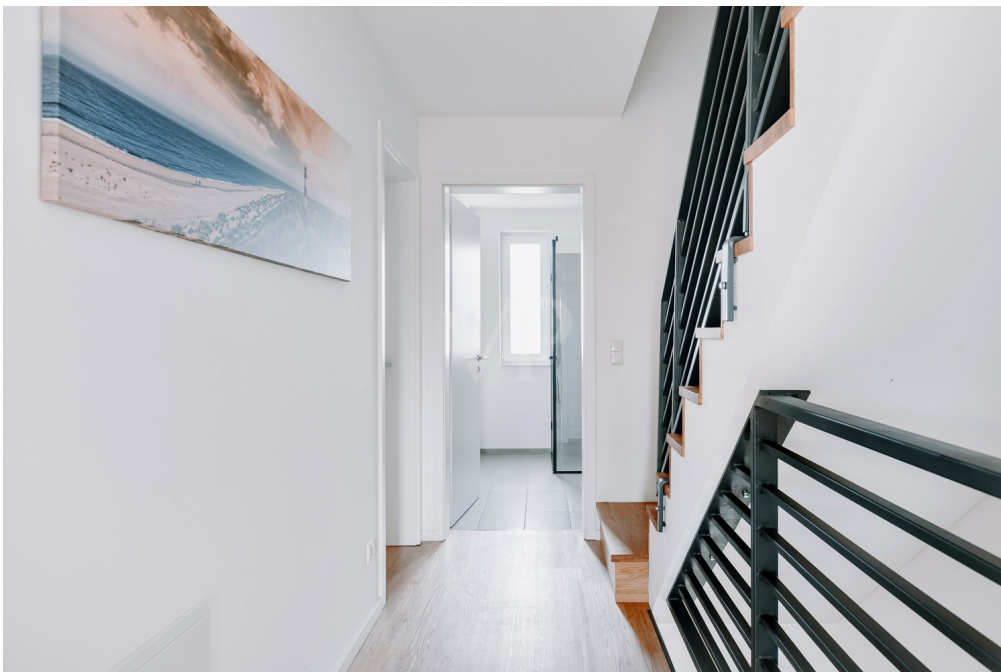
Αριθμός ακινήτου: 25105007 - 21379 Echem

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25105007 - 21379 Echem

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25105007 - 21379 Echem

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25105007 - 21379 Echem

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25105007 - 21379 Echem

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25105007 - 21379 Echem

Το ακίνητο

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

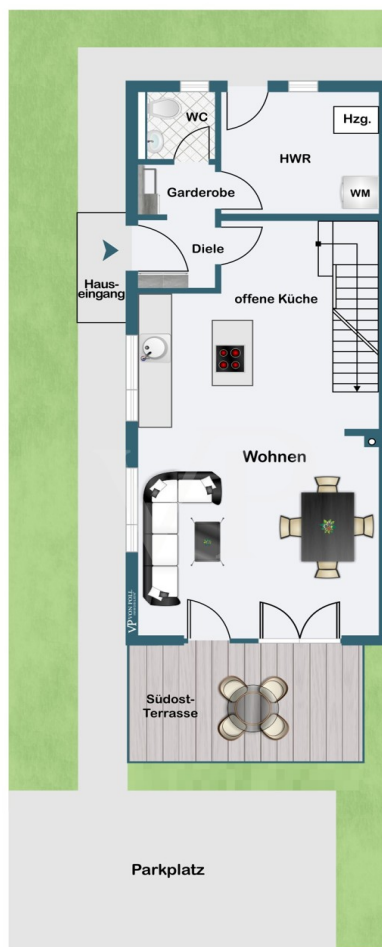


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

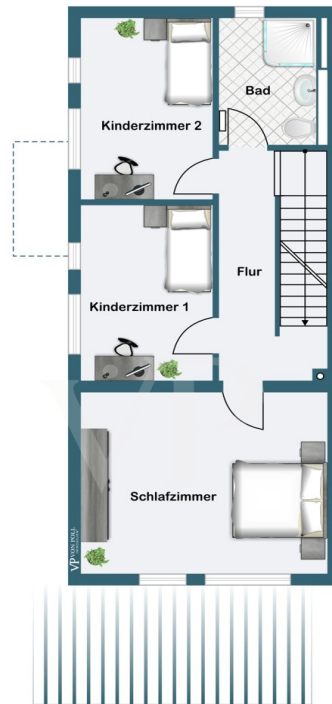
www.von-poll.com

Αριθμός ακινήτου: 25105007 - 21379 Echem

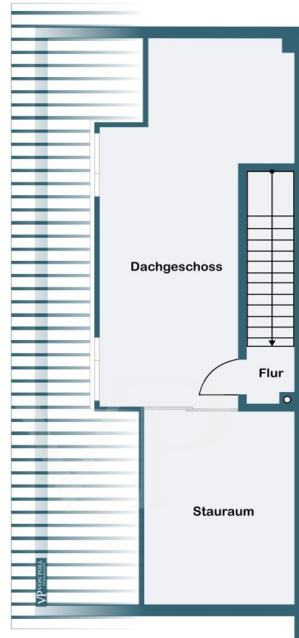
Κάτοψη



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25105007 - 21379 Echem

Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η μοντέρνα, σχεδόν καινούργια ημι-ανεξάρτητη κατοικία, χτισμένη το 2021 στο Echem, διαθέτει εξαιρετική αρχιτεκτονική και βρίσκεται σε μια αριστοκρατική κατοικημένη περιοχή με συνολικά τέσσερις ημι-ανεξάρτητες κατοικίες.

Προσφέροντας περίπου 149 τ.μ. χώρου διαβίωσης σε τρεις ορόφους, διαθέτει μια καλοσχεδιασμένη διαρρύθμιση και το υψηλότερο επίπεδο άνεσης. Πέντε ευρύχωρα δωμάτια, συμπεριλαμβανομένων τριών γενναιόδωρων υπνοδωματίων, καθιστούν την κατοικία ιδανική για νέες οικογένειες, μετακινούμενους ή ζευγάρια που επιθυμούν να απολαύσουν τη ζωή μέσα στη φύση. Η ήσυχη τοποθεσία σε αδιέξοδο δημιουργεί μια χαλαρή ατμόσφαιρα και εξασφαλίζει ένα ασφαλές και αρμονικό περιβάλλον. Η προσεκτική διάταξη των κατοικιών και το καλοδιατηρημένο περιβάλλον δημιουργούν μια συνεκτική συνολική εντύπωση που σας προσκαλεί να νιώσετε σαν στο σπίτι σας. Χάρη στην υψηλής ποιότητας κατασκευή και τις σύγχρονες ανέσεις, αυτή η ημι-ανεξάρτητη κατοικία ξεχωρίζει στη γειτονιά. Το φυσικό περιβάλλον συμπληρώνει την ιδέα της διαβίωσης και καθιστά αυτό το σπίτι ένα ιδανικό καταφύγιο με αποκλειστικό χαρακτήρα. Το ισόγειο προσφέρει ένα ευρύχωρο σαλόνι και τραπεζαρία με ανοιχτή κουζίνα. Η μοντέρνα εντοιχισμένη κουζίνα διαθέτει ένα κεντρικό νησί με ενσωματωμένο φούρνο και πλυντήριο πιάτων. Από το σαλόνι, υπάρχει άμεση πρόσβαση στη βεράντα με νοτιοανατολικό προσανατολισμό. Το ισόγειο περιλαμβάνει επίσης ένα WC επισκεπτών, ένα βεστιάριο και ένα βοηθητικό δωμάτιο με σύνδεση για πλυντήριο ρούχων. Το βοηθητικό δωμάτιο παρέχει πρόσβαση στον κήπο και τη βεράντα με βορειοδυτικό προσανατολισμό. Στον επάνω όροφο, υπάρχουν τρία υπνοδωμάτια, συμπεριλαμβανομένου ενός ευρύχωρου κυρίως υπνοδωματίου και δύο ευέλικτων παιδικών υπνοδωματίων. Το μπάνιο διαθέτει ντους ψιλής βροχής, θερμαινόμενη πετσέτα και κομπά πλακάκια. Η σοφίτα προσφέρει περίπου 30 τ.μ. ευέλικτου χώρου και είναι ιδανική ως δωμάτιο για χόμπι ή επιπλέον υπνοδωμάτιο. Αυτός ο χώρος περιλαμβάνει επίσης πρακτικό αποθηκευτικό χώρο που χωρίζεται

από συρόμενη πόρτα. Ολόκληρο το ακίνητο είναι διακοσμημένο με πλακάκια υψηλής ποιότητας, κομψό δάπεδο βινυλίου παρκέ και ξύλινα δάπεδα. Η ενεργειακά αποδοτική ενδοδαπέδια θέρμανση, σε συνδυασμό με μια σύγχρονη αντλία θερμότητας, εξασφαλίζει ένα άνετο περιβάλλον διαβίωσης. Το σπίτι επιτυγχάνει ενεργειακή κλάση A+ και διαθέτει εξαιρετικά χαμηλή τελική κατανάλωση ενέργειας μόλις 12,8 kWh/(m²a). Επιπλέον, είναι εξοπλισμένο με κεντρικό σύστημα εξαερισμού. Το ακίνητο καλύπτει περίπου 267 τ.μ. και, μαζί με τον κήπο, προσφέρει ένα ειδυλλιακό καταφύγιο στη φύση. Μια ιδιωτική θέση στάθμευσης βρίσκεται ακριβώς μπροστά από τη βεράντα, ενώ διατίθενται δύο επιπλέον εξωτερικές θέσεις στάθμευσης, παρέχοντας άνετη και ευέλικτη στάθμευση. Αυτό το ακίνητο συνδυάζει μοντέρνα αρχιτεκτονική, υψηλής ποιότητας φινιρίσματα και ενεργειακά αποδοτική κατασκευή. Είναι η ιδανική επιλογή για απαιτητικούς αγοραστές που εκτιμούν τη ζωή κοντά στη φύση σε ένα ήρεμο, καταπράσινο περιβάλλον.

Αριθμός ακινήτου: 25105007 - 21379 Echem

Λεπτομέρειες των ανέσεων

Wohnfläche: ca. 149 m² auf drei großzügigen Etagen

Küche: Hochwertige Einbauküche mit Kochinsel, integriertem Backofen und Geschirrspüler

Energieeffizienz: Klasse A+ mit einem Endenergiebedarf von 12,8 kWh/(m²·a)

Heizsystem: Energieeffiziente Luftwärmepumpe mit integrierter zentraler Lüftungsanlage und Fußbodenheizung

Obergeschoss:

Modernes Badezimmer mit bodengleicher Regendusche und Handtuchtrockner

Dachgeschoss:

Großzügige Fläche von ca. 30 m² – 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

Αριθμός ακινήτου: 25105007 - 21379 Echem

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25105007 - 21379 Echem

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 16.15 kwh/(m²*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.

Αριθμός ακινήτου: 25105007 - 21379 Echem

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Marco Heilenmann

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg

Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0

E-Mail: lueneburg@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com