

Deutsch Evern

# Charmantes Einfamilienhaus mit großem Grundstück in begehrter Wohnlage

????????? ??????????: 25105030



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

???? ??????: 695.000 EUR • ??????????: ca. 150,57 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 1.414 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

??????? ???????: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

?? ??? ??????

|                    |                           |
|--------------------|---------------------------|
| ???????? ????????? | 25105030                  |
| ???????????        | ca. 150,57 m <sup>2</sup> |
| ????? ??????       | ?????????????? ?????      |
| ?????????          | 5                         |
| ???????????? ??    | 4                         |
| ??????????         |                           |
| ?????????          | 2                         |
| ???? ????????????  | 1989                      |
| ????? ???????????? | 1 x ?????????? ??         |
|                    | ?????????????, 1 x        |
|                    | ???????                   |

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| ????? ???????        | 695.000 EUR           |
| ?????                | ?????????????         |
|                      | ????????????????      |
| ????????????         | Käuferprovision       |
|                      | beträgt 3,57 % (inkl. |
|                      | MwSt.) des            |
|                      | beurkundeten          |
|                      | Kaufpreises           |
| ????? ?????????????? | 2017                  |
| ?????????            | ???????               |
| ?????????????        |                       |
| ????????             | ?????????, WC         |
|                      | ?????????????, ?????, |
|                      | ????????????????      |
|                      | ?????????             |

??????? ???????: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

????????????? ??????????

|                                                     |                             |                                                                              |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>???????????                                             | VERBRAUCH      |
| ????? ????????????                                  | ??????? ???????<br>??????   | ???????<br>?????????????<br>?????????????                                    | 123.15 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 27.10.2035                  | ????????????<br>??????????????<br>???????????                                | D              |
| ????? ????????????                                  | ??????                      | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1989           |

??????? ???????: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

?? ????????



??????? ???????: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

?? ????????



??????? ???????: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

?? ????????



??????? ?????????: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

?? ????????



??????? ???????: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

?? ????????



??????? ?????????: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

?? ????????



??????? ???????: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

?? ????????



??????? ???????? : 25105030 - 21407 Deutsch Evern

?? ????????



??????? ???????: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

?? ????????



??????? ???????: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

?? ????????



??????? ???????: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

?? ????????



??????? ???????: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

?? ???????



??????? ?????????: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

?? ????????



??????? ???????: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

?? ???????



??????? ???????: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

?? ????????



VON POLL  
IMMOBILIEN



## Ihre Immobilienspezialisten

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

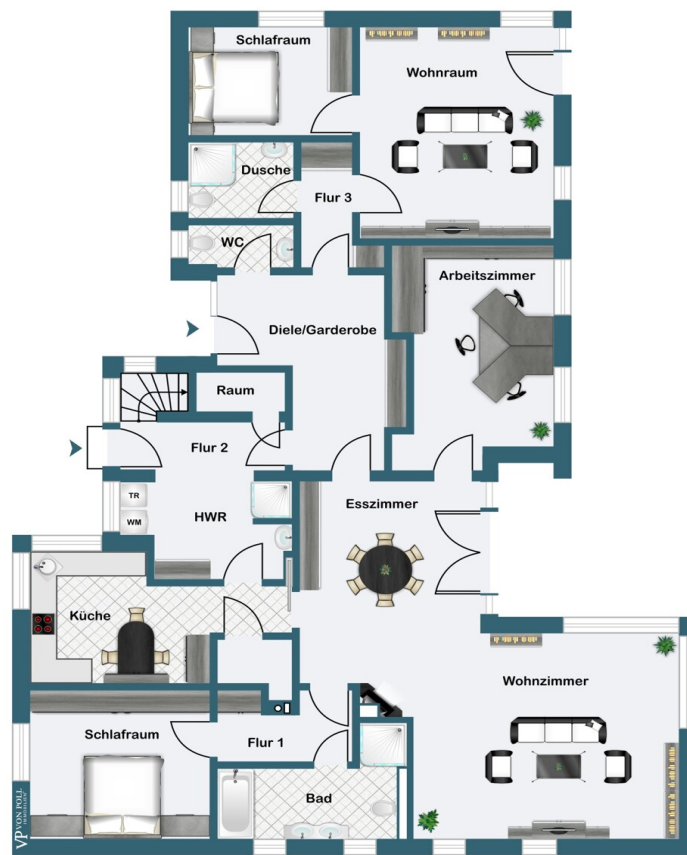
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

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

Partner-Shop Lüneburg | Stresemannstraße 7 | 21335 Lüneburg  
[lueneburg@von-poll.com](mailto:lueneburg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/lueneburg](http://www.von-poll.com/lueneburg)

??????? ???????: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

???????



Erdgeschoss

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ????, ??? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ??????????.

??????? ???????: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

## ??? ?????? ??????????

Ein charmantes Einfamilienhaus in massiver Bauweise, das mit seinem großzügigen Platzangebot und einem weitläufigen Grundstück von ca. 1414 m<sup>2</sup> beeindruckt. Das im Jahr 1989 erbaute Haus vereint solide Bauqualität mit einem zeitlosen Wohnkomfort und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, die Raum zum Leben, Arbeiten und Wohlfühlen suchen.

Auf einer Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> erstrecken sich 5 gut geschnittene Zimmer, die durch helle Fensterflächen und eine angenehme Raumaufteilung bestechen. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses - ideal für gesellige Stunden oder entspannte Abende mit Blick in den Garten.

Das Haus verfügt über ein Vollbad, ein Duschbad sowie ein Gäste WC, die alle gepflegt und funktional ausgestattet sind. Durch die massive Bauweise und den gepflegten Zustand bietet die Immobilie eine solide Grundlage für individuelle Modernisierungs- oder Erweiterungsideen.

Besonders hervorzuheben ist die nachhaltige Energieversorgung: Die Immobilie ist mit Photovoltaik und Solarthermie ausgestattet, was nicht nur die Energiekosten reduziert, sondern auch einen wertvollen Beitrag zur ökologischen Zukunft leistet.

Das weitläufige Grundstück ist ein echtes Highlight - ideal für Gartenliebhaber, Familien mit Kindern oder als Rückzugsort in grüner Umgebung.

Eine attraktive Immobilie in begehrter Wohnlage, mit klassischem Charme, großzügigem Raumangebot und außergewöhnlich großen Grundstück - perfekt für alle, die Wert auf Qualität, Ruhe und Zukunftspotenzial legen.

??????? ???????: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

??????????????? ??? ?????????

- 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

??????? ???????: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ???????: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

????? ?????????????

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 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.

??????? ?????????: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Marco Heilenmann

---

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg

Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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