

Echem

Stílusos ikerház kiváló minőségű berendezéssel és energiatakarékos lakhatási kényelemmel

VP azonosító: 25105007

www.von-poll.comVÉTELÁR: 399.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 149 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 267 m²

VP azonosító: 25105007 - 21379 Echem

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25105007 - 21379 Echem

Áttekintés

VP azonosító	25105007
Hasznos lakótér	ca. 149 m²
Teto formája	Egylépcsos teto
Szobák	5
Hálósobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	2021
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	399.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Újszeru
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25105007 - 21379 Echem

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Elektromosság
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	10.05.2035
Energiaforrás	Elektromosság

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	16.15 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2021

VP azonosító: 25105007 - 21379 Echem

Az ingatlan



VP azonosító: 25105007 - 21379 Echem

Az ingatlan



VP azonosító: 25105007 - 21379 Echem

Az ingatlan



VP azonosító: 25105007 - 21379 Echem

Az ingatlan



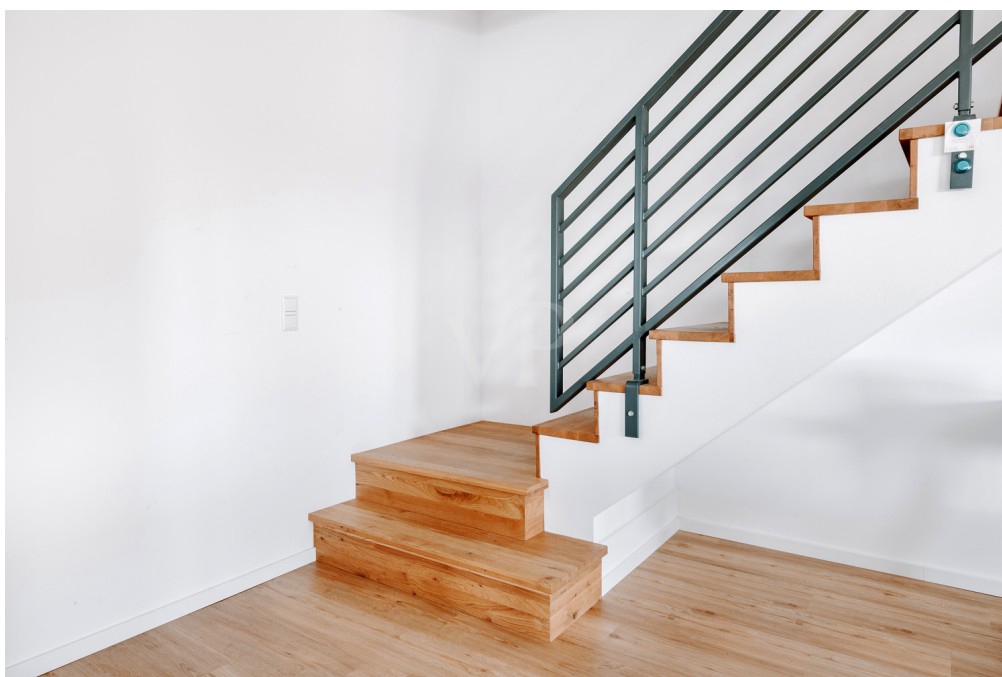
VP azonosító: 25105007 - 21379 Echem

Az ingatlan



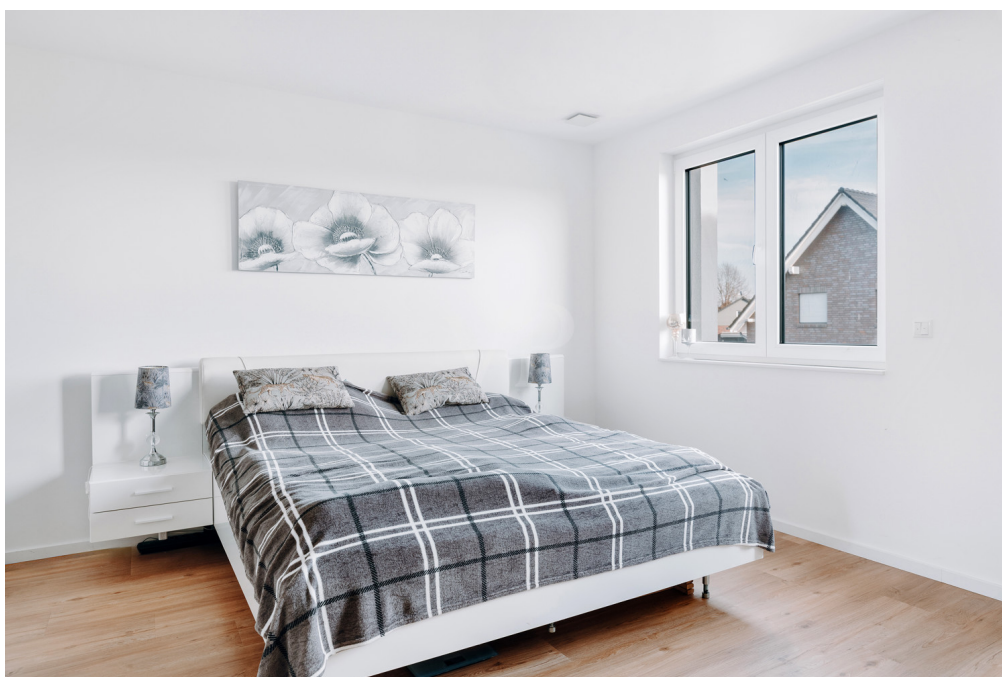
VP azonosító: 25105007 - 21379 Echem

Az ingatlan



VP azonosító: 25105007 - 21379 Echem

Az ingatlan



VP azonosító: 25105007 - 21379 Echem

Az ingatlan



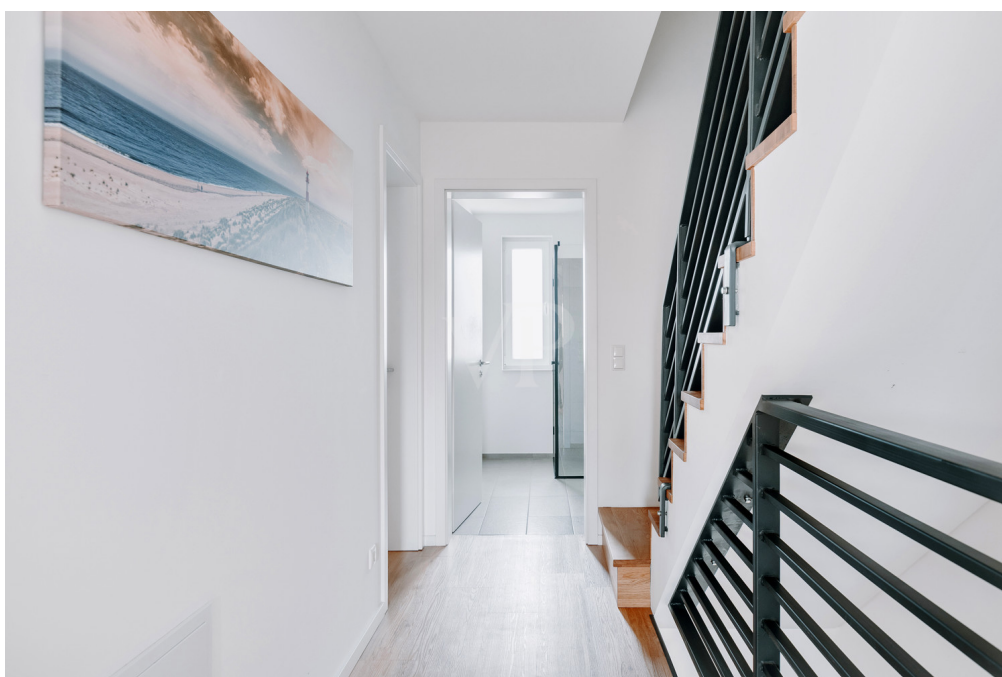
VP azonosító: 25105007 - 21379 Echem

Az ingatlan



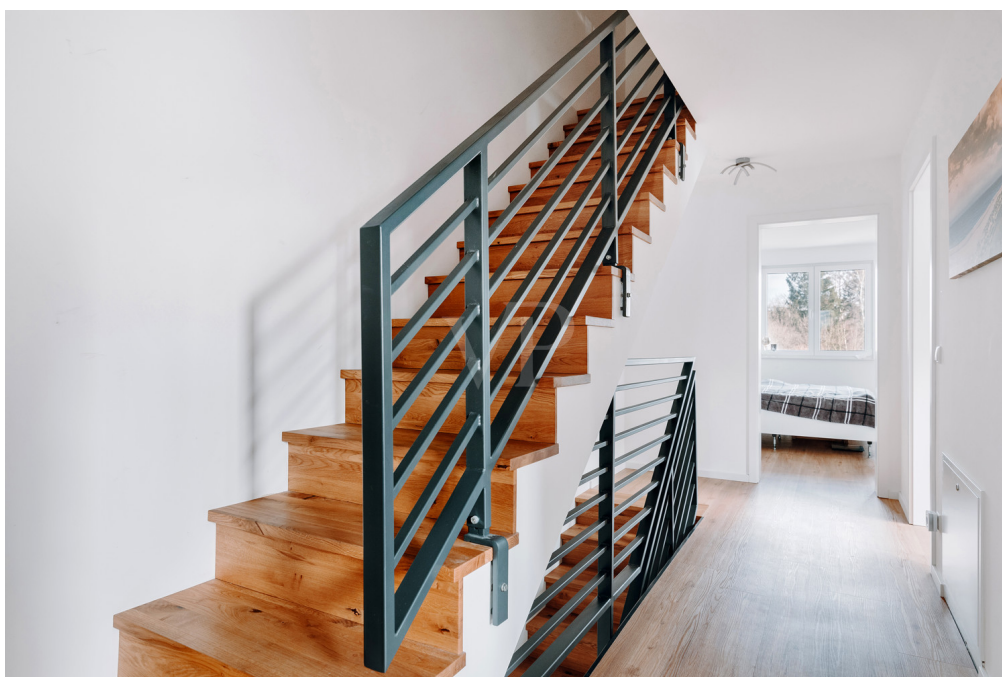
VP azonosító: 25105007 - 21379 Echem

Az ingatlan



VP azonosító: 25105007 - 21379 Echem

Az ingatlan



VP azonosító: 25105007 - 21379 Echem

Az ingatlan



VP azonosító: 25105007 - 21379 Echem

Az ingatlan



VP azonosító: 25105007 - 21379 Echem

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

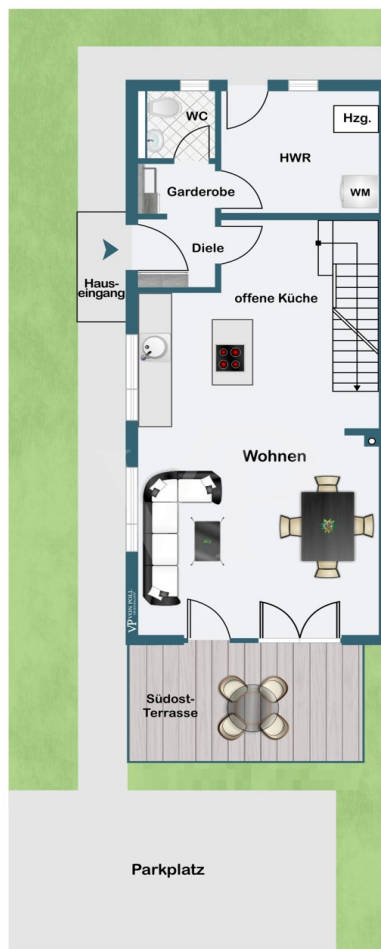


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

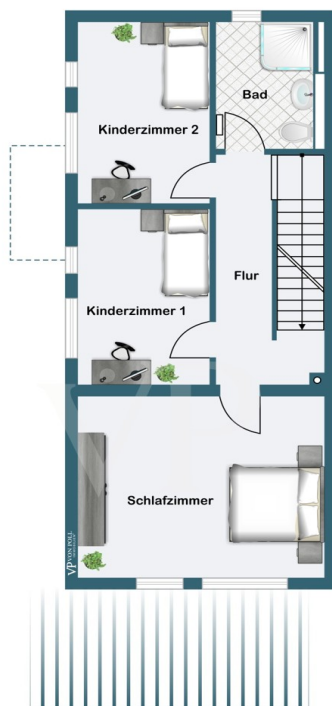
www.von-poll.com

VP azonosító: 25105007 - 21379 Echem

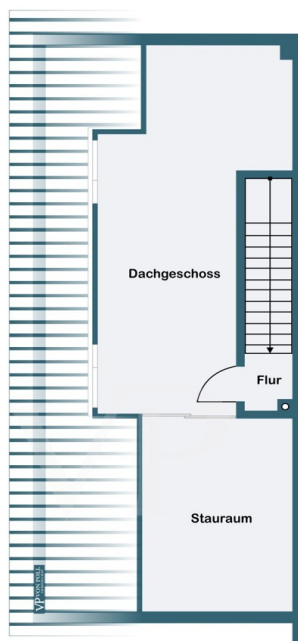
Alaprajzok



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25105007 - 21379 Echem

Az első benyomás

Ez a modern, szinte új ikerház, amely 2021-ben épült Echemben, kiemelkedő építészettel büszkélkedhet, és egy tekintélyes lakóövezetben található, ahol összesen négy ikerház található. Körülbelül 149 m² lakóteret kínál három szinten, jól megtervezett elrendezéssel és a legmagasabb szintu kényelemmel. Öt tágas szoba, köztük három nagyméretű hálósoba teszi a házat ideálissá fiatal családok, ingázók vagy párok számára, akik a természet közepén szeretnének élni. A csendes zsákutca nyugodt légkört teremt, és biztonságos, harmonikus környezetet biztosít. A házak gondos elrendezése és a jól karbantartott környezet egységes összbenyomást kelt, amely otthonra csábít. A kiváló minőségű kivitelezésnek és a modern felszereltségnek köszönhetően ez az ikerház kiemelkedik a környéken. A természetes környezet teszi teljessé a lakhatási koncepciót, és ideális menedékké teszi ezt a házat exkluzív karakterrel. A földszinten tágas nappali és étkező található, nyitott konyhával. A modern, beépített konyhában egy központi konyhasziget található, beépített sütővel és mosogatógéppel. A nappaliból közvetlen hozzáférés nyílik a délkeleti fekvésű teraszhoz. A földszinten található még egy vendég WC, egy gardrób és egy mosógépcsatlakozóval ellátott háztartási helyiség. A háztartási helyiségből a kertbe és az északnyugati fekvésű teraszra lehet kijutni. Az emeleten három hálósoba található, köztük egy tágas fő hálósoba és két rugalmasan alakítható gyerekszoba. A fürdoszobában esztétikus zuhany, törölközőszárítókészlet és stílusos csempék találhatók. A tetőtér körülbelül 30 m²-es sokoldalú teret kínál, és ideális hobbiszobaként vagy további hálósobaként. Ez a terület praktikus tárolóhelyet is magában foglal, amelyet tolóajtó választ el. Az egész ingatlan kiváló minőségű csempével, elegáns vinil parkettával és fa padlóval burkolt. Az energiatakarékos padlófűtés a modern szivattyúval kombinálva kényelmes lakókörnyezetet biztosít. A ház A+ energiahatékonysági osztályba tartozik, és rendkívül alacsony, mindössze 12,8 kWh/(m²év) végso energiafogyasztással büszkélkedhet. Ezenkívül központi szellőztetőrendszerrel is felszerelt. Az ingatlan körülbelül 267 m²-es, és a kerttel együtt idilli menedéket kínál a természetben. Közvetlenül a terasz előtt található egy privát parkolóhely, és további két kültéri parkolóhely áll rendelkezésre, amelyek kényelmes és rugalmas parkolást biztosítanak. Ez az ingatlan ötvözi a modern építészettel, a magas minőségű kivitelezéssel és az energiahatékony kivitelezéssel. Ideális választás az igényes vásárlók számára, akik értékelik a természet közelségét egy nyugodt, zöld környezetben.

VP azonosító: 25105007 - 21379 Echem

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25105007 - 21379 Echem

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25105007 - 21379 Echem

További információ / adatok

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 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.

VP azonosító: 25105007 - 21379 Echem

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Marco Heilenmann

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg

Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0

E-Mail: lueneburg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com