

Deutsch Evern

# Bájos családi ház nagy telekkel egy keresett lakóövezetben

VP azonosító: 25105030

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

VÉTELÁR: 695.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 150,57 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 1.414 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

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

VP azonosító: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

## Áttekintés

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| VP azonosító          | 25105030                  |
| Hasznos lakótér       | ca. 150,57 m <sup>2</sup> |
| Teto formája          | Nyeregteto                |
| Szobák                | 5                         |
| Hálósobák             | 4                         |
| Fürdoszobák           | 2                         |
| Építés éve            | 1989                      |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Beálló, 1 x Garázs    |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 695.000 EUR                                                               |
| Ház                      | Családi ház                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2017                                                                      |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha                             |

VP azonosító: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés     |
| Energiaforrás                                     | Könnyű földgáz |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 27.10.2035     |
| Energiaforrás                                     | Gáz            |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 123.15 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1989                |

VP azonosító: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

## Az ingatlan



VP azonosító: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

## Az ingatlan



VP azonosító: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

## Az ingatlan



VP azonosító: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

## Az ingatlan



VP azonosító: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

## Az ingatlan



VP azonosító: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

## Az ingatlan



VP azonosító: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

## Az ingatlan



VP azonosító: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

## Az ingatlan



VP azonosító: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

## Az ingatlan



VP azonosító: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

## Az ingatlan



VP azonosító: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

## Az ingatlan



VP azonosító: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

## Az ingatlan



VP azonosító: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

## Az ingatlan



VP azonosító: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

## Az ingatlan



VP azonosító: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

## Az ingatlan



## Ihre Immobilienspezialisten

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

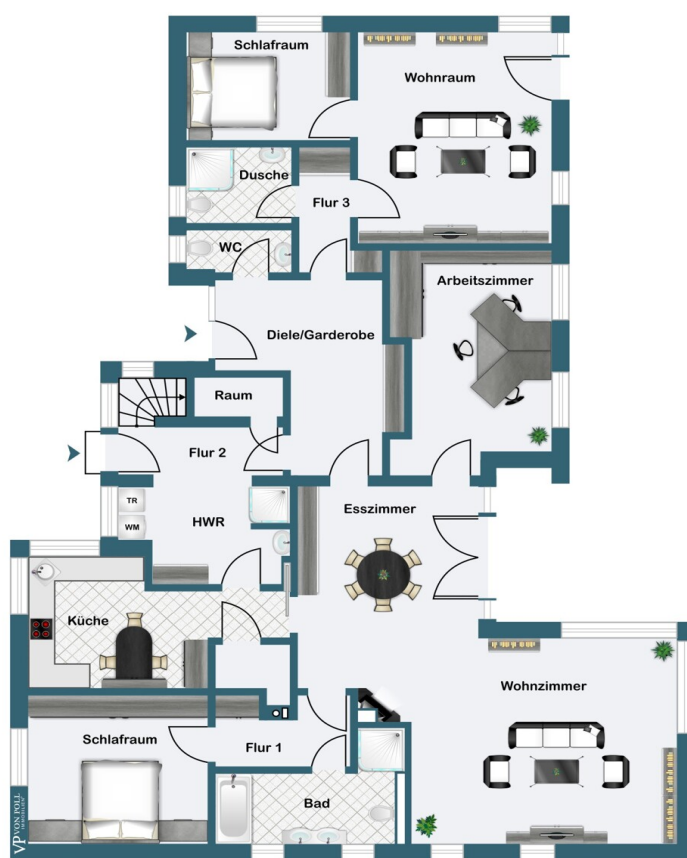
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**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)

VP azonosító: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

## Alaprajzok



Erdgeschoss

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

VP azonosító: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

## Az első benyomás

Egy bájos, masszív építésű családi ház, amely nagylelku lakóterével és körülbelül 1414 m<sup>2</sup>-es tágas telekkel nyugodt le. Az 1989-ben épült ház a szilárd építési minőséget ötvözi az időtlen lakhatási kényelemmel, és változatos lehetőségeket kínál a családok számára, akik lakó-, munka- és pihenésre vágnak. A körülbelül 150 m<sup>2</sup>-es lakótér öt arányos szobából áll, világos ablakokkal és kellemes elrendezéssel. A tágas nappali és étkező alkotja az otthon szívének – ideális társasági összejövetelekhez vagy pihentető estékhez, kilátással a kertre. A házban egy teljes fürdőszoba, egy zuhanyzó és egy vendég WC található, mindegyik jól karbantartott és funkcionálisan felszerelt. Masszív szerkezetének és karbantartott állapotának köszönhetően az ingatlan szilárd alapot biztosít az egyéni modernizációs vagy bővítési ötletekhez. Különösen figyelemre méltó a fenntartható energiaellátás: az ingatlan fotovoltai és napkollektoros rendszerekkel van felszerelve, ami nemcsak az energiaköltségeket csökkenti, hanem értékesen hozzájárul egy környezetbarátabb jövőhöz is. A tágas birtok igazi fénypont – ideális kertészkedőknek, gyermekes családoknak vagy zöld környezetben elvonuló pihenőhelynek. Vonzó ingatlan egy keresett lakóövezetben, klasszikus bájjal, tágas lakótérrel és kivételesen nagy telekkel – tökéletes azok számára, akik értékelik a minőséget, a nyugalmat és a jövőbeli potenciált.

VP azonosító: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

## Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25105030 - 21407 Deutsch Evern

## 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](mailto:lueneburg@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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