

Echem

# Elegante casa bifamiliare con finiture di alta qualità e comfort abitativo a risparmio energetico

Codice oggetto: 25105007



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

PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 149 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 267 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25105007 - 21379 Echem

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25105007 - 21379 Echem

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25105007
Superficie netta	ca. 149 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a una sola falda
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2021
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	399.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25105007 - 21379 Echem

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo energetico	16.15 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	10.05.2035	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2021

Codice oggetto: 25105007 - 21379 Echem

## La proprietà



Codice oggetto: 25105007 - 21379 Echem

## La proprietà



Codice oggetto: 25105007 - 21379 Echem

## La proprietà



Codice oggetto: 25105007 - 21379 Echem

## La proprietà





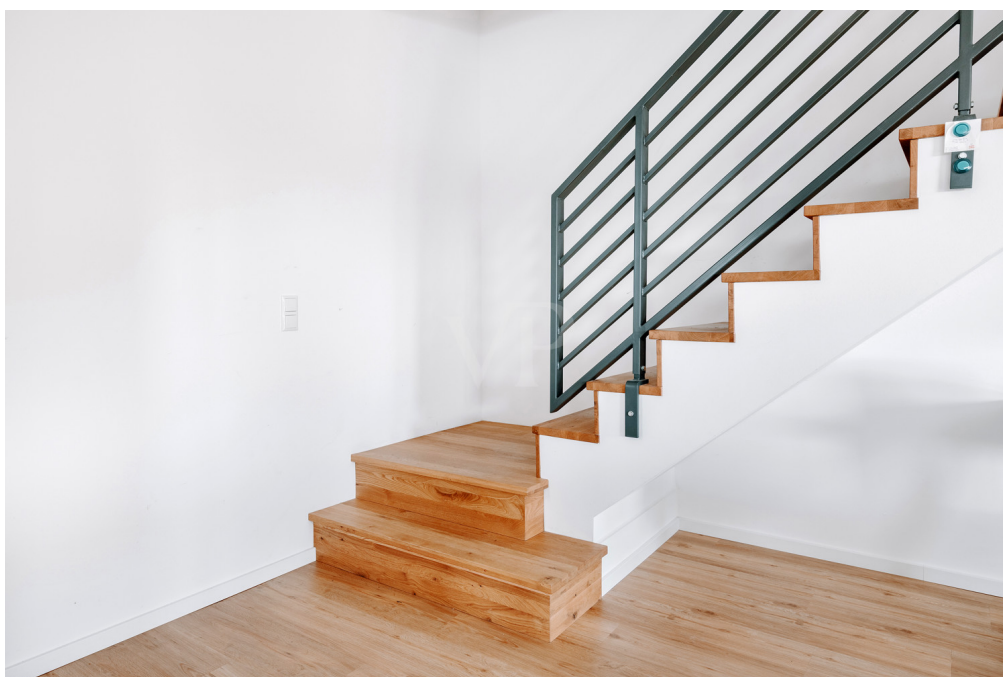
Codice oggetto: 25105007 - 21379 Echem

## La proprietà



Codice oggetto: 25105007 - 21379 Echem

## La proprietà



Codice oggetto: 25105007 - 21379 Echem

## La proprietà



Codice oggetto: 25105007 - 21379 Echem

## La proprietà



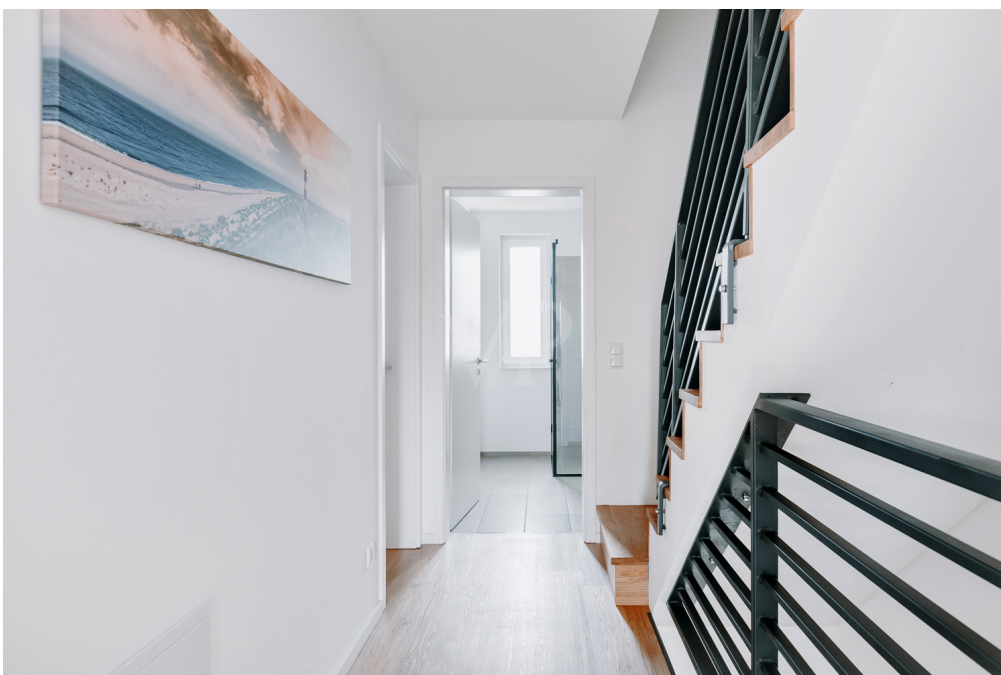
Codice oggetto: 25105007 - 21379 Echem

## La proprietà



Codice oggetto: 25105007 - 21379 Echem

## La proprietà



Codice oggetto: 25105007 - 21379 Echem

## La proprietà



Codice oggetto: 25105007 - 21379 Echem

## La proprietà





Codice oggetto: 25105007 - 21379 Echem

## La proprietà



Codice oggetto: 25105007 - 21379 Echem

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

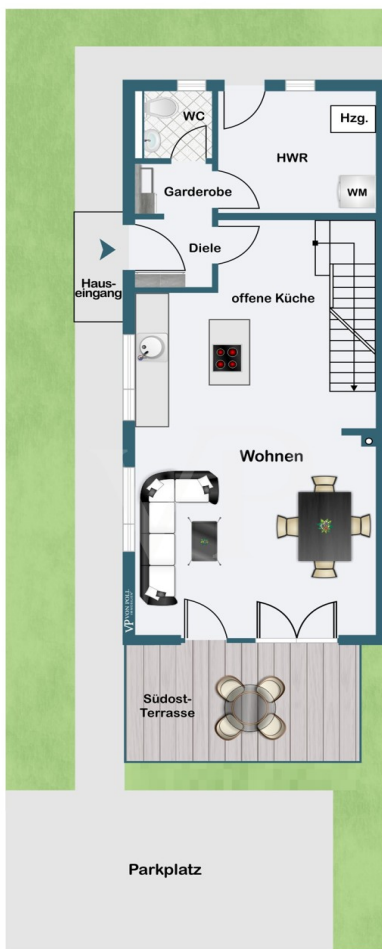


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

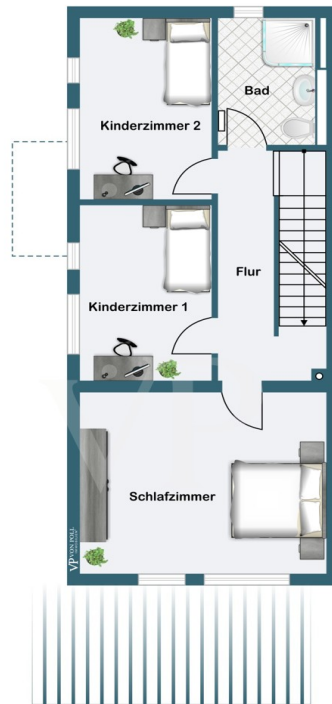
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Codice oggetto: 25105007 - 21379 Echem

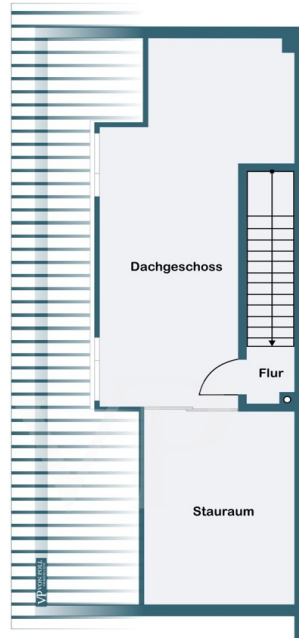
## Planimetrie



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25105007 - 21379 Echem

## Una prima impressione

Questa moderna casa bifamiliare, quasi nuova, costruita nel 2021 a Echem, vanta un'architettura eccezionale ed è situata in una prestigiosa zona residenziale con un totale di quattro case bifamiliari. Con una superficie abitabile di circa 149 m<sup>2</sup> distribuita su tre piani, presenta una disposizione ben progettata e il massimo comfort. Cinque ampi locali, tra cui tre ampie camere da letto, rendono la casa ideale per giovani famiglie, pendolari o coppie che desiderano vivere immersi nella natura. La posizione tranquilla, in una strada senza uscita, crea un'atmosfera rilassata e garantisce un ambiente sicuro e armonioso. L'attenta disposizione degli edifici e l'ambiente circostante ben curato creano un'impressione generale di armonia che invita a sentirsi a casa. Grazie alla sua costruzione di alta qualità e ai comfort moderni, questa casa bifamiliare si distingue nel quartiere. L'ambiente naturale completa il concetto abitativo e rende questa casa un rifugio ideale dal carattere esclusivo. Il piano terra offre un'ampia zona giorno e pranzo con cucina a pianta aperta. La moderna cucina attrezzata dispone di un'isola centrale con forno e lavastoviglie integrati. Dalla zona giorno si accede direttamente alla terrazza esposta a sud-est. Il piano terra comprende anche un bagno per gli ospiti, un guardaroba e una lavanderia con attacco per la lavatrice. La lavanderia offre accesso al giardino e alla terrazza esposta a nord-ovest. Al piano superiore si trovano tre camere da letto, tra cui un'ampia camera da letto principale e due camerette per bambini. Il bagno è dotato di una cabina doccia con getto a pioggia, uno scaldasalviette e piastrelle eleganti. La mansarda offre circa 30 m<sup>2</sup> di spazio versatile ed è ideale come sala hobby o camera da letto aggiuntiva. Questa zona include anche un pratico ripostiglio separato da una porta scorrevole. L'intera proprietà è rifinita con piastrelle di alta qualità, elegante parquet in vinile e pavimenti in legno. Il riscaldamento a pavimento a risparmio energetico, combinato con una moderna pompa di calore, garantisce un ambiente abitativo confortevole. La casa raggiunge la classe energetica A+ e vanta un consumo energetico finale estremamente basso di soli 12,8 kWh/(m<sup>2</sup>a). Inoltre, è dotata di un sistema di ventilazione centralizzato. La proprietà si estende su circa 267 m<sup>2</sup> e, insieme al giardino, offre un rifugio idilliaco nella natura. Un posto auto privato si trova proprio di fronte alla terrazza, mentre altri due posti auto esterni sono disponibili, offrendo una soluzione di parcheggio comoda e flessibile. Questa proprietà combina architettura moderna, finiture di alta qualità e costruzione a basso consumo energetico. È la scelta ideale per acquirenti esigenti che apprezzano vivere a contatto con la natura in un contesto tranquillo e verdeggiante.

Codice oggetto: 25105007 - 21379 Echem

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25105007 - 21379 Echem**

## Tutto sulla posizione

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.



**Codice oggetto: 25105007 - 21379 Echem**

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25105007 - 21379 Echem

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Marco Heilenmann

---

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg

Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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