Wendisch Evern

Stilvoll wohnen, energieeffizient leben – moderne Doppelhaushälfte im Stadthausstil

Objektnummer: 26105023



KAUFPREIS: 525.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125.26 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 436 m²

Objektnummer: 26105023 - 21403 Wendisch Evern

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26105023 - 21403 Wendisch Evern

Auf einen Blick

Objektnummer	26105023
Wohnfläche	ca. 125.26 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2025
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	525.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26105023 - 21403 Wendisch Evern

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	29.10.2036
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	21.94 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2025

Objektnummer: 26105023 - 21403 Wendisch Evern

Die Immobilie

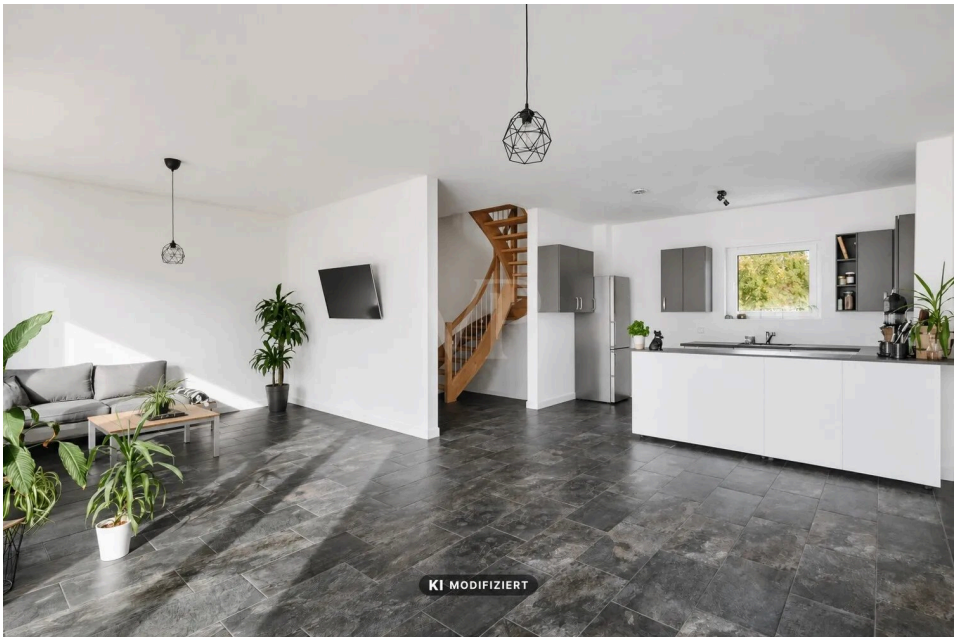




Objektnummer: 26105023 - 21403 Wendisch Evern

Die Immobilie

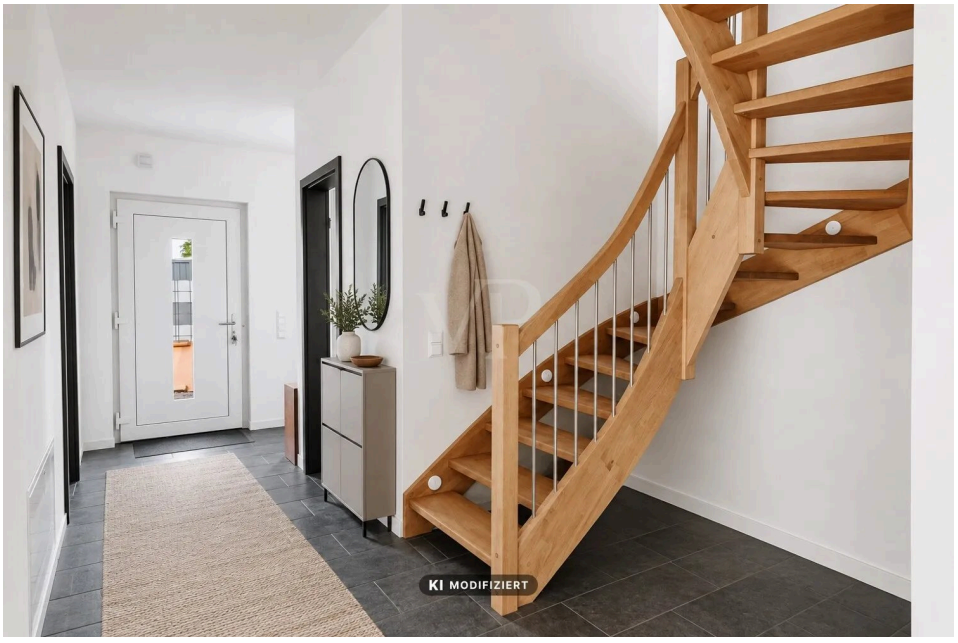




Objektnummer: 26105023 - 21403 Wendisch Evern

Die Immobilie





Objektnummer: 26105023 - 21403 Wendisch Evern

Die Immobilie

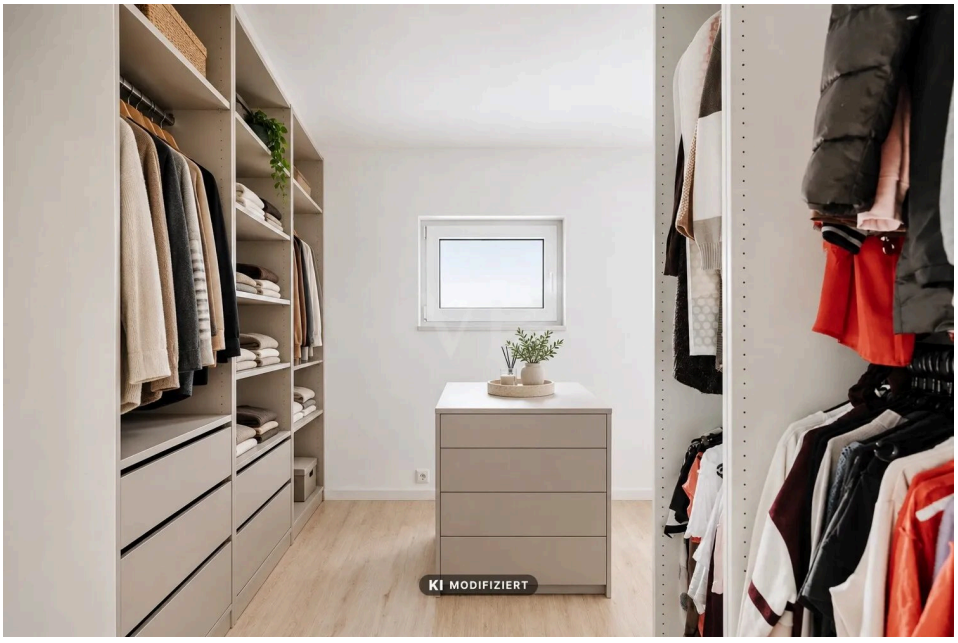




Objektnummer: 26105023 - 21403 Wendisch Evern

Die Immobilie

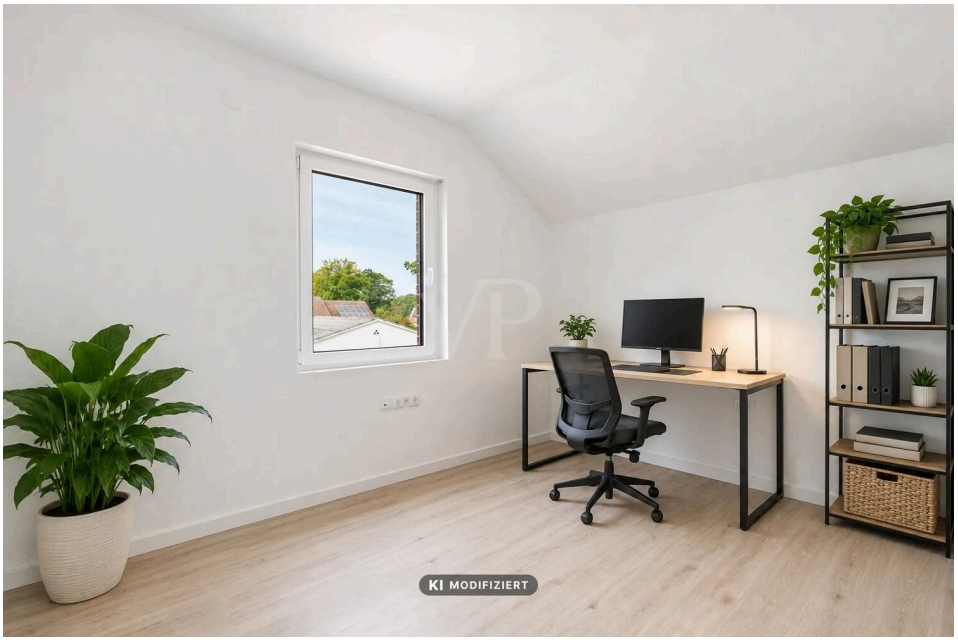




Objektnummer: 26105023 - 21403 Wendisch Evern

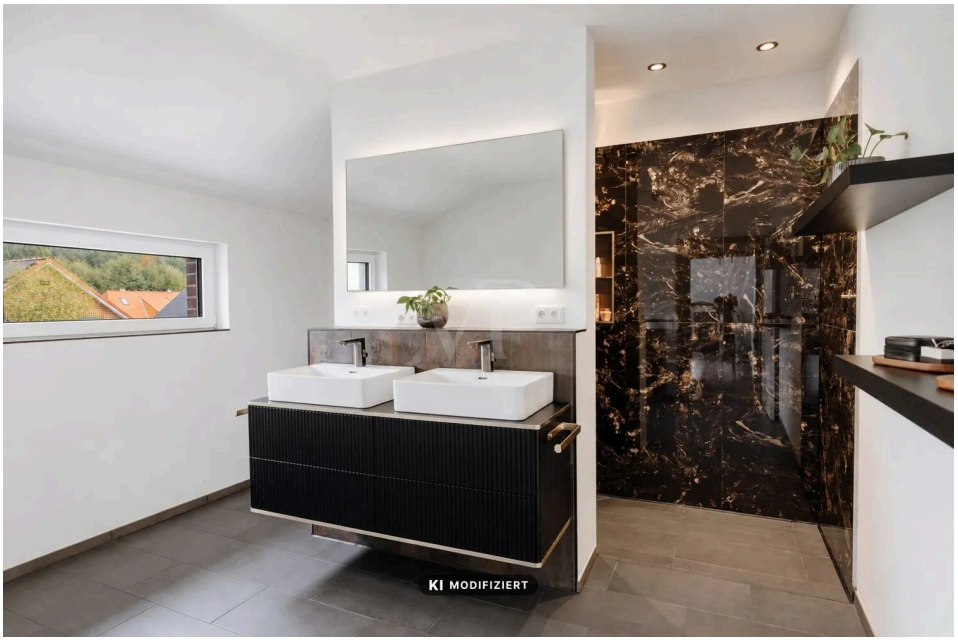
Die Immobilie





Objektnummer: 26105023 - 21403 Wendisch Evern

Die Immobilie





Objektnummer: 26105023 - 21403 Wendisch Evern

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

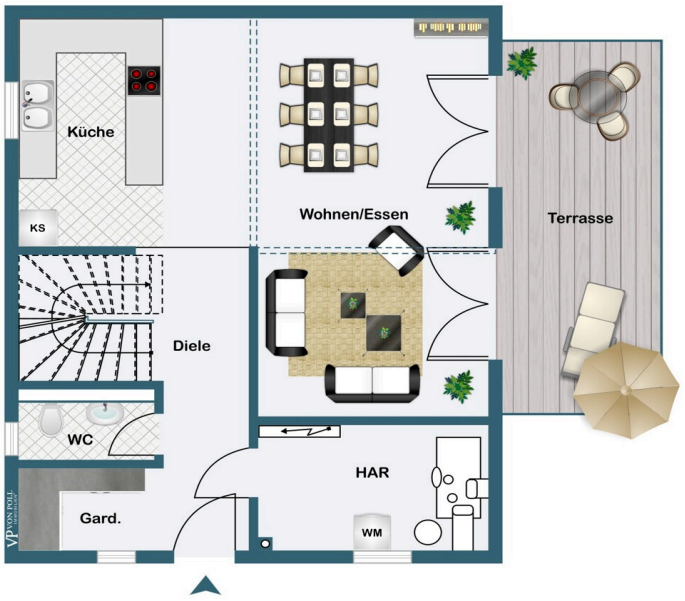
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)4131 - 70 74 92 0

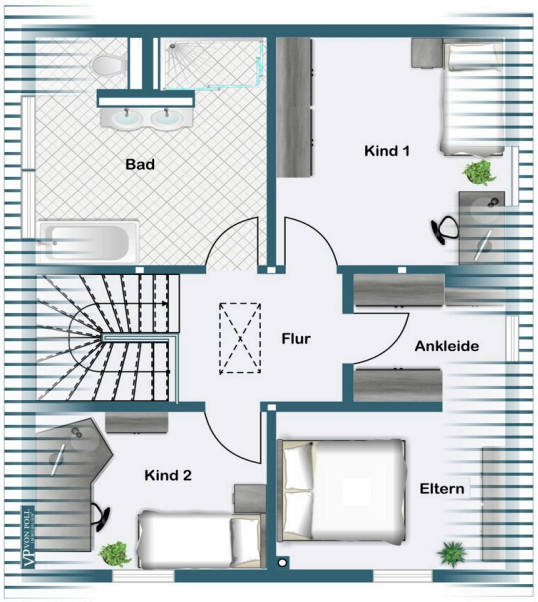
www.von-poll.com

Objektnummer: 26105023 - 21403 Wendisch Evern

Grundrisse



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26105023 - 21403 Wendisch Evern

Ein erster Eindruck

Diese attraktive, im Jahr 2025 errichtete Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre zeitlose Architektur im eleganten Stadthausstil, eine moderne und energieeffiziente Haustechnik sowie eine durchdachte Raumaufteilung mit großzügigem Wohnkomfort. Die ansprechende Klinkerfassade, hochwertige Dacheindeckung und großzügigen Fensterflächen verleihen der Immobilie einen besonders stilvollen Charakter.

Auf rund 125 m² Wohnfläche verteilen sich vier gut geschnittene Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, die ausreichend Platz für Familien, Paare oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten bieten. Das ca. 437 m² große, nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilte Grundstück bietet zudem attraktive Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung des Außenbereichs.

Bereits beim Betreten des Hauses vermitteln die hohen Decken, die moderne Farbgestaltung und die großzügige Raumaufteilung ein besonderes Wohngefühl. Im Eingangsbereich stehen ein separater Garderobenbereich sowie ein geschmackvoll gestaltetes Gäste-WC zur Verfügung.

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern, die für viel Tageslicht und eine helle, freundliche Wohnatmosphäre sorgen. Die angrenzende offene Küche mit einer modernen Einbauküche in U-Form und integriertem Tresen fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein und schafft einen kommunikativen Mittelpunkt für Familie und Gäste. Im Küchenbereich sind noch einzelne Fertigstellungsarbeiten erforderlich.

Über eine hochwertige Vollholztreppe gelangt man in das Obergeschoss. Hier befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer, darunter das großzügige Elternschlafzimmer mit eigenem Ankleidebereich. Ein besonderer Vorteil der Stadthausarchitektur sind die hohen Decken und die nahezu fehlenden Dachschrägen, wodurch die Räume besonders großzügig wirken und sich flexibel möblieren lassen. Ein kleiner Spitzboden bietet zusätzliche Abstellmöglichkeiten.

Das stilvolle Badezimmer überzeugt mit einer modernen Ausstattung und einer durchdachten Gestaltung. Eine großzügige Walk-in-Dusche, eine Badewanne sowie ein Doppelwaschtisch mit passenden Einbaumöbeln sorgen für hohen Komfort. Der separat angeordnete WC-Bereich ergänzt das hochwertige Raumkonzept.

Auch in energetischer und technischer Hinsicht präsentiert sich die Immobilie auf einem zeitgemäßen Niveau. Eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe in Verbindung mit einer kontrollierten Be- und Entlüftungsanlage sorgt für ein angenehmes Raumklima. Die Fußbodenheizung in sämtlichen Etagen, dreifach verglaste Fenster und

die hervorragende Energieeffizienzklasse A+ unterstreichen den zukunftsorientierten Charakter des Hauses.

Ein Glasfaseranschluss, eine Netzwerkverkabelung in sämtlichen Räumen sowie teilweise elektrisch betriebene Außenrollläden bieten zusätzlichen Komfort und beste Voraussetzungen für modernes Wohnen und Arbeiten.

Auch die Außenanlagen bieten viel Potenzial. Die Hauseinfahrt wurde bereits geschmackvoll gepflastert und verfügt über zwei großzügige Pkw-Stellplätze. Die Anlage der Terrasse sowie die Gartengestaltung stehen noch aus und eröffnen den zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, ihren Außenbereich ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Die Errichtung eines Carports erscheint grundsätzlich denkbar, bedarf jedoch einer erneuten baurechtlichen Prüfung und gegebenenfalls der erforderlichen Genehmigung.

Im Innenbereich sind ebenfalls noch überschaubare Restarbeiten, beispielsweise einzelne Malerarbeiten sowie die Fertigstellung der Einbauküche, erforderlich.

Eine moderne und energieeffiziente Immobilie mit hochwertiger Ausstattung, großzügigem Raumgefühl und der Möglichkeit, die letzten Details nach den eigenen Wünschen zu vollenden.

Objektnummer: 26105023 - 21403 Wendisch Evern

Ausstattung und Details

Architektur & Raumaufteilung:
Moderne Doppelhaushälfte im eleganten Stadthausstil
Baujahr 2025
Ca. 125 m² Wohnfläche
Ca. 437 m² Grundstücksfläche, nach WEG aufgeteilt
Vier Zimmer, davon drei Schlafzimmer
Stilvolle Klinkerfassade und ansprechende Dacheindeckung
Großzügige Raumgestaltung mit hohen Decken
Kaum Dachschrägen im Obergeschoss
Heller Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern
Elternschlafzimmer mit Ankleidebereich
Separater Garderobenbereich
Hochwertige Vollholztreppe
Weiße Innentüren mit anthrazitfarbenen Zargen
Kleiner Spitzboden als zusätzliche Abstellfläche
Küche & Badezimmer:
Offene Küche mit moderner Einbauküche in U-Form
Integrierter Küchentresen
Stilvolles Badezimmer mit großzügiger Walk-in-Dusche
Badewanne
Doppelwaschtisch mit passenden Einbaumöbeln
Separater WC-Bereich im Badezimmer
Zusätzliches Gäste-WC im Erdgeschoss
Energie & Haustechnik:
Hervorragende Energieeffizienzklasse A+
Moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe
Kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage
Fußbodenheizung auf sämtlichen Etagen
Dreifach verglaste Fenster
Teilweise elektrisch betriebene Außenrollläden
Glasfaseranschluss
Netzwerkverkabelung in sämtlichen Räumen
Grundstück & Außenanlagen:
Ca. 437 m² Grundstücksfläche mit WEG-Aufteilung
Geschmackvoll gepflasterte Hauseinfahrt
Zwei großzügige Pkw-Stellplätze
Möglichkeit zur individuellen Terrassen- und Gartengestaltung
Carport vorbehaltlich erneuter baurechtlicher Prüfung und gegebenenfalls Genehmigung
Fertigstellungsarbeiten:

Einzelne Restarbeiten im Innenbereich, unter anderem Malerarbeiten
Abschließende Fertigstellung der Einbauküche erforderlich
Terrasse und Gartenflächen noch anzulegen
Möglichkeit, die abschließende Gestaltung nach eigenen Vorstellungen umzusetzen

Objektnummer: 26105023 - 21403 Wendisch Evern

Alles zum Standort

Die Gemeinde Wendisch Evern liegt im Landkreis Lüneburg, unmittelbar südöstlich der Hansestadt Lüneburg, und gehört zur Samtgemeinde Ostheide. Der beliebte Wohnort verbindet auf besonders attraktive Weise die Vorzüge eines naturnahen, ländlich geprägten Lebensumfeldes mit der unmittelbaren Nähe zu einer der schönsten Städte Norddeutschlands.

Nur etwa fünf Kilometer von der Lüneburger Innenstadt entfernt, bietet Wendisch Evern eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Das gewachsene Ortsbild, gepflegte Wohngebiete und die umliegenden Wald-, Wiesen- und Feldlandschaften prägen den besonderen Charakter der Gemeinde. Hier genießen die Bewohner eine angenehme Kombination aus dörflicher Ruhe, guter Nachbarschaft und kurzen Wegen in die Stadt.

Besonders für Familien ist Wendisch Evern ein attraktiver Wohnstandort. Eine Kinderkrippe, ein Kindergarten sowie eine Grundschule befinden sich direkt im Ort. Weiterführende Schulen stehen in der nahe gelegenen Hansestadt Lüneburg und den umliegenden Gemeinden zur Verfügung. Ein lebendiges Vereinsleben, verschiedene Sport- und Freizeitangebote sowie ein ausgeprägtes Gemeinschaftsgefühl tragen zusätzlich zur hohen Lebensqualität bei.

Die Versorgung mit allen Dingen des täglichen Bedarfs ist durch die Nähe zu Lüneburg und den umliegenden Gemeinden gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Ärzte, Apotheken, gastronomische Angebote und weitere Dienstleister sind in kurzer Entfernung erreichbar. Die historische Lüneburger Innenstadt mit ihren zahlreichen Geschäften, Cafés, Restaurants und kulturellen Einrichtungen bietet darüber hinaus ein besonders vielfältiges Angebot.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt. Über die umliegenden Straßenverbindungen sind die Lüneburger Innenstadt sowie die regionalen und überregionalen Verkehrsachsen gut erreichbar. Regelmäßige Busverbindungen ermöglichen eine Anbindung an Lüneburg und den dortigen Bahnhof mit seinen Bahnverbindungen in Richtung Hamburg, Uelzen und Hannover. Zusätzlich verfügt Wendisch Evern über einen eigenen Bahnhaltepunkt an der Strecke Lüneburg–Dannenberg. Auch mit dem Fahrrad lässt sich die Lüneburger Innenstadt bequem erreichen.

Ein weiterer besonderer Vorzug ist die reizvolle Umgebung. Ausgedehnte Waldflächen, weitläufige Felder und abwechslungsreiche Spazier- und Radwege bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung direkt vor der Haustür. Ob entspannte Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder ausgedehnte Fahrradtouren – die naturnahe Umgebung lädt dazu ein, den Alltag hinter sich zu lassen.

Wendisch Evern vereint damit die Ruhe und Lebensqualität einer gewachsenen Dorfgemeinschaft mit den vielfältigen Möglichkeiten der nahe gelegenen Hansestadt Lüneburg.

Ein idealer Wohnstandort für alle, die naturnah und ruhig leben möchten, ohne auf die Vorzüge einer guten Infrastruktur und die Nähe zur Stadt verzichten zu müssen.

Objektnummer: 26105023 - 21403 Wendisch Evern

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26105023 - 21403 Wendisch Evern

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marco Heilenmann

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg
Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0
E-Mail: lueneburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com