

# Exposé

## Einfamilienhaus in Deutsch Evern

**TOPLAGE: AUßERGEWÖHNLICHES ANWESEN MIT  
EIGENEM FLUßUFER (AUF ANFRAGE)**



Objekt-Nr. OM-307728

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1 €**

21407 Deutsch Evern  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1959	Zustand	keine Angaben
Grundstücksfläche	4.842,00 m²	Schlafzimmer	8
Etagen	3	Badezimmer	4
Zimmer	14,00	Garagen	1
Wohnfläche	377,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	85,00 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Auf diesem außergewöhnlichen Anwesen steht in Hanglage ein dreietagiges Wohnhaus mit zwei Einliegerwohnungen. Dazu gehört ein großer Naturgarten mit üppigen Rhododendren und einem alten Baumbestand sowie einem direkt anschließenden Naturschutzgebiet. Dieses grenzt mit einem eigenen ca. 33 m langen Flusssufer mit Steg direkt an die Ilmenau.

Das Wohnhaus wurde von dem damals in Lüneburg renommierten Architekten W. Herrmann 1959 als eines der ersten in dieser besonderen Lage am Ilmenautal geplant und 1999 vom jetzigen Eigentümer aus den Händen der Bauherrenfamilie erworben. +++ Es gliedert sich wie folgt:

Über einen langen Laubengang geht es über den Windfang in die große Diele mit Zugang durch eine Tür zu den vier Schlafräumen: zwei als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer auf gleicher Etage mit Dusch- und Wannenbad sowie separatem WC, zwei weitere als Kinderzimmer über eine Treppe im Dachgeschoss mit einem Duschbad und Abstellraum.

An die Diele gliedert sich ein weiteres Zimmer mit kleinem Südwestbalkon und daran anschließend ein zusätzliches "gefangenes Zimmer" als echte Ruheoase.

Eine großzügige Treppe führt hinunter in das Gartengeschoss. Hier befindet sich ein lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit unverbaubarem und beeindruckendem Blick in den Naturgarten und das Tal. +++ Außerdem liegt hier die in 2015 erneuerte voll ausgestattete Wohnküche mit Essplatz und Zugang zur Waschküche und Vorratsräumen auf gleicher Ebene. Von hier aus geht es zu einer überdachten großen Veranda, wo auch bei wechselhaftem Wetter oder in den Übergangszeiten wunderbar zusammengesessen werden kann, zu einer weiteren Terrasse mit Markise und in den großen gewachsenen Garten. +++

Die ebenfalls über den Laubengang und den Windfang erreichbare Einliegerwohnung (2) im Erdgeschoss hat drei helle Zimmer, eine ausgestattete Wohnküche und ein modernes Duschbad. +++ Die zweite Einliegerwohnung (3) liegt im Gartengeschoss und ist über eine Außentreppe separat erreichbar. Sie hat zwei Zimmer, eine ausgestattete Küche mit kleinem Essplatz und ebenso ein modernes Duschbad.

Beide Einliegerwohnungen können wahlweise auch an die Hauptwohnung angeschlossen werden. Bisher waren sie vermietet. +++

Das Haus bietet die Möglichkeit der Kombination von Wohnen und Arbeiten (auch im separaten Büro mit eigenem Zugang). Es ist auch ideal für das Wohnen mit mehreren Generationen.

Das Erdgeschoss (Straßenebene) ist barrierefrei.

Das sich in einer Ausdehnung von Ost nach West von ca. 170 m über einen Höhenunterschied von ca. 11 m erstreckende Grundstück verfügt über drei befahrbare Zuwege. Es hat eine Einzelgarage und ein Doppel-Carport. +++ Das ca. 33 m lange geschwungene Ilmenau-Ufer des Grundstücks ist nicht nur einfach wunderschön, sondern bietet ebenfalls beste Möglichkeiten zum Schwimmen im Fluss sowie zum Stand-up-Paddling oder für Bootstouren z.B. mit dem Kanu. +++ Besonders zu erwähnen ist ein reiches Artenvorkommen aus Flora und Fauna. +++ Das Grundstück beheimatet viele ausgewachsene Bäume wie Eichen, Kiefern, Birken, Erlen und Weiden so wie eine Vielzahl für den teilweise feuchten Biotop typischer Pflanzen wie z.B. wilde Orchideen. Je nach Jahreszeit sind Rehe, Füchse, Enten, Gänse, Schwäne, Kraniche, Fischreiher und auch mal ein Storch etc. anzutreffen. Ein besonders weit gefächertes Vorkommen von Singvögeln weiß diesen gut erhaltenen Biotop natürlich ebenfalls besonders zu schätzen. +++

## Ausstattung

Das gesamte ursprünglich in 1959 erbaute Architektenhaus wurde seit dem Jahr 1999 fortlaufend umfassend modernisiert:

- Die Wohnung 1 hat eine Wohnfläche von ca. 263 m<sup>2</sup>, die Wohnung 2 eine Wohnfläche von ca. 63 m<sup>2</sup> und die Wohnung 3 eine Wohnfläche von ca. 51 m<sup>2</sup>; insgesamt ergibt sich eine Wohnfläche von ca. 377 m<sup>2</sup> und eine zusätzliche Nutzfläche von ca. 85 m<sup>2</sup> (Keller, Abstellräume und Garage). Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt also ca. 462 m<sup>2</sup>.

- Strom- und Wasserleitungen im gesamten Wohnbereich erneuert (1990 bis 2005),
- Breibandkabelanschluss
- Glasfaseranschluss
- LAN-Verkabelung über alle Stockwerke in der großen Wohnung (1)
- Holzfenster mit Isolierverglasung (2000 bis 2009)
- Dach inkl. Dachflächenfenster mit elektrischer Beschattung (2017)
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Außenkamin auf der Veranda
- Vollausgestattete Einbauküche (2015) in der Wohnung 1; eine Wohnküche mit Einbauküchenzeile in der Wohnung 2 im EG, eine separate Küche mit Einbauküche und Essplatz in der Wohnung 3 im GG
- 2 Bäder, 1 Gäste-WC in der Wohnung 1 und je ein Duschbad in den Wohnungen 2 und 3
- Parkett im Wohnbereich der Wohnung 1
- Fliesen in den Dielen und Bädern
- Teppichboden in den Schlafzimmern und in der Diele im Dachgeschoss
- Waschküche und Vorratsräume auf Ebene des Gartengeschosses
- Garage und Doppelcarport
- Die Einliegerwohnungen können wahlweise mit der Hauptwohnung zusammengelegt werden
- Vollständig angelegter Naturgarten
- Eigenes Flußufer (ca. 33 m)
- Alter Baumbestand
- Drei Zufahrtswege

#### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Sonstiges**

- Das Grundstück verfügt über eine erhebliche Baureserve (Baurecht nach § 34 BauGB).
- Beide Einliegerwohnungen sind derzeit noch vermietet. Die Mietverhältnisse enden spätestens am 31.10.2025. Bei weiterer Vermietung einer oder beider Einliegerwohnungen fällt ein wesentlicher Beitrag zur Finanzierung an.
- In den beigegeführten Grundrissen sind die Räume zur besseren Übersichtlichkeit je nach Zugehörigkeit zur jeweiligen Wohnung nummeriert.
- Jede Wohnung hat ein eigenes Grundbuchblatt.
- Bezug möglich ab 01.02.2025
- Die angegebenen Maße sind nach bestem Wissen und Gewissen ermittelt. Im Zweifelsfall wird empfohlen, die Maße im Falle des Ankaufsinteresses zu überprüfen.
- Die angrenzende Weide (ca. 1,9 ha) mit eigener Zufahrt, weiteren ca. 300 m Flussumfer und zwei Teichen, die natürliche Quellen haben und als Regenrückhaltebecken dienen, kann optional dazu erworben werden. Sie wurde bisher als Pferdeweide genutzt.

## Lage

Das Eigentumsgrundstück liegt an Deutsch Everns Westkante an der Straße "Am Petersberg", einem der begehrtesten Wohnviertel im unmittelbaren Umfeld der Hansestadt Lüneburg. Prägend sind die Hanglage, das Naturschutzgebiet, der freie und unverbaubare Blick in die Natur, der alte Baumbestand, die ursprüngliche Natur und die Lage direkt am Fluss Ilmenau. +++ Deutsch Evern gehört zur Samtgemeinde Ilmenau und verfügt über alle erforderlichen Versorgungsangebote des täglichen Bedarfs wie Lebensmittel, Bäckerei, Apotheke, Sparkasse, Frisöre etc. Deutsch Evern hat zwei Kindergärten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich in Embsen, Samtgemeinde Ilmenau, und im benachbarten Lüneburg. Außerdem gibt es im Nachbarort Melbeck das Gymnasium „Lüneburger Heide“ als private Ganztagschule. Die Lage zeichnet sich darüber hinaus durch eine attraktive landschaftliche Umgebung und zugleich eine sehr gute Anbindung an Lüneburg und die Metropole Hamburg aus. Eine HVV-Bushaltestelle befindet sich direkt gegenüber. +++ Die Nachbarschaft ist durch reines Wohnen geprägt. Die genannten Angebote sind in kurzer Entfernung erreichbar. Endlose Spaziergänge bieten sich im bequem, auch fußläufig leicht erreichbaren, Tiergarten bzw. im unmittelbar angrenzenden bezaubernden Ilmenautal an. Die Samtgemeinde verfügt über ein breit gefächertes Sportangebot. Weitere Informationen zum Ort und über die Samtgemeinde Ilmenau gibt es unter [deutsch-evern.de](http://deutsch-evern.de) und [samtgemeinde-ilmenau.de](http://samtgemeinde-ilmenau.de). +++

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel



# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	156,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Eigenes Ufer an der Ilmenau



# Exposé - Galerie



Eingang mit Laubengang



Vorgarten



# Exposé - Galerie



Blick im unteren Garten



Gartenstimmung



# Exposé - Galerie



Ansicht Veranda



Veranda mit offenem Kamin



# Exposé - Galerie



Blick in die Küche



Blick in das Esszimmer

# Exposé - Galerie



Im Wohnzimmer



Diele



# Exposé - Galerie



Ausblick Westterrasse



Badeplatz mit Steg



# Exposé - Galerie



Kleine Steganlage



Abendstimmung 2



# Exposé - Grundrisse



Gartengeschoss-Grundriss-Skizz



Erdgeschoss-Grundriss-Skizze

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss-Grundriss-Skizze