

# Exposé

## Einfamilienhaus in Echem

**Ideal für Pferdehaltung - Einfamilienhaus,  
Baugrundstück, Stall und Hausweide / Resthof**



Objekt-Nr. OM-452653

### Einfamilienhaus

Verkauf: **395.000 €**

Ansprechpartner:  
Familie Wittkop

Uhlenbusch 9  
21379 Echem  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1974	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	4.067,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	6,50	Garagen	1
Wohnfläche	128,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Nutzfläche	128,00 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Gerne können Sie uns unter 0177-6160126 zu den üblichen Zeiten erreichen.

Zum Verkauf, optional als Teilverkauf, steht ein Einfamilienhaus mit dahinter liegendem Bauplatz für ein Wohn- oder auch großes Tinyhaus, alternativ Longierplatz, Pferdestall und einer Hausweide in einer gepflegten und ruhigen Dorfrandlage von Echem. Weitere arrondierte Weideflächen können zusätzlich gepachtet oder erworben werden.

### 1) Wohnhaus

Der vollunterkellerte Walmdach-Winkelbungalow der Fa. Wolff & Müller/Denkendorf wurde 1974 in Fertigtbauweise erstellt. Im 128 m<sup>2</sup> großen Erdgeschoss befinden sich 6,5 Zimmer sowie eine nach südwest ausgerichtete Terasse. Im Vollkeller befindet sich flächengleich unter dem EG-Wohn- und Esszimmerein ein ausgebauter, beheizbarer Raum, eine Waschküche, der Hausanschlussraum, die Öl-Zentralheizung mit der Tankanlage sowie drei weitere Lagerräume. Zusätzlich bietet der Dachboden des Walmdaches viel Platz als Lagerraum. Neben dem Haus befindet sich eine Garage in Massivbauweise. Die Elektrik ist dreiphasig mit Schutzleiter, ein Glasfaseranschluss ist vorhanden. Die Heizungs-, Kalt- und Warmwasserleitungen bestehen aus Kupfer, die Abwasserleitungen aus Kunststoff.

Das Haus und die Garage befinden sich größtenteils im Originalzustand und sind teilweise renovierungsbedürftig. In 1996 und 2021 wurden gutachterliche Schadstoffuntersuchungen (Asbest, Holzschutzmittel) durchgeführt.

### 2) Stallungen

Hinter dem Wohnhaus wurde 1974 wurde ein kleiner Pferdestall errichtet, der mittlerweile abgängig ist.

In den 1990er Jahren wurde in zwei Bauabschnitten ein Pferdestall in Rundholzbauweise auf einer Stahlbetonplatte und Stahlbetonfundamenten errichtet. Dieser ist teilweise modernisierungsbedürftig.

### 3) Grundstück und Hausweide

Für das 4.067 m<sup>2</sup> umfassende Grundstück (Haus- und Freifläche, Flurstück 21/90) als auch die 1,23 ha große Hausweide (Flurstück 21/85) erfolgt die Zuwegung über die Straße Uhlenbusch 9 als auch über einen ehemaligen Bahnweg (Flurstück 21/91/1), der den drei Grundstücksanliegern grundbuchlich dauerhaft zugeordnet ist. Nach Süden ist das Grundstück durch die Bahnstrecke Lübeck-Lüneburg begrenzt, auf der vorwiegend leise Triebwagen fahren.

Seit der Überarbeitung des F-Planes in 2013 (siehe Änderungsbereich № 7 im F-Plan) gehört auch der hintere Grundstücksteil mit ca. 2.700 m<sup>2</sup> als auch die weiteren nachbarlichen Grundstücksteile zum Dorf-Innenbereich (MD-/Dorfgebiet-Gebiet), die den Eigentümern bei Bedarf für eine weitere Wohnbebauung zur Verfügung stehen. Der aktuelle Bodenrichtwert beträgt 110 €/m<sup>2</sup>.

[geoportal.lklg.net](http://geoportal.lklg.net)

[immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?](http://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=53.33565976805852&lng=10.533979766635952&zoom=14.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2026-0)

[lat=53.33565976805852&lng=10.533979766635952&zoom=14.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2026-0](http://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=53.33565976805852&lng=10.533979766635952&zoom=14.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2026-0)

### 4) Weitere Weideflächen

Neben der bereits oben genannten, mit zu verkaufenden 1,23 ha großen Hausweide können noch weitere Weideflächen mit anteiligem Erlen-/Bruchwald gepachtet oder optional erworben werden:

- Bruchwiese, 0,85 ha (Flurstück 25/55)
- Tonnenwiese: 0,57 ha (Flurstück 19/31)
- Waldwiese: 2,80 ha (ca. 1,94 ha Wiese, ca. 0,86 ha Bruchwald, Flurstück 25/25)

- Kleine Waldwiese: 0,50 ha (ca. 0,21 ha Weide, ca. 0,29 ha Bruchwald, Flurstück 25/15)

## **Sonstiges**

Es besteht aktuell eine familiäre und leistungsfähige Stallgemeinschaft mit eigenem, umfangreichen Maschinenpark und handwerklicher Ausrüstung sowie eigener Heu- und Heulagerung in Rundballen, die ein großes Interesse an einer Weiterführung der Gemeinschaft zusammen mit dem neuen Eigentümer hat.

## **Lage**

Ursprünglich als Fischer- und Bauerndorf gegründet hat sich Echem zu einer gut 1.000 Einwohner zählenden, gewachsenen Gemeinde mit einer hohen Lebensqualität und guten Infrastruktur im Herzen der idyllischen Lüneburger Elbmarsch, gelegen an der Deutschen Storchstraße, entwickelt.

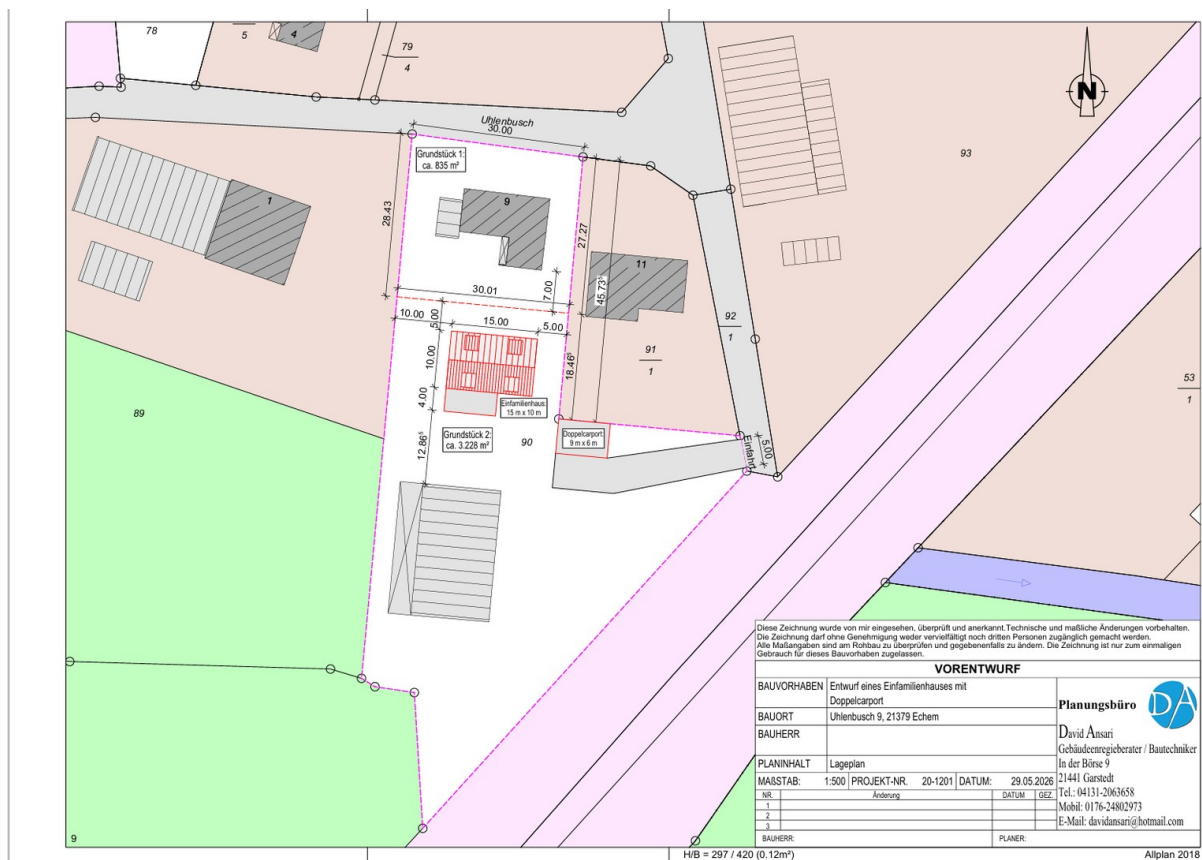
Neben einer starken Dorfgemeinschaft und einem regen Vereinsleben zeichnet sich Echem durch die attraktiven Angebote für seine Bürgerinnen und Bürger aller Altersklassen, z. B. eine eigene Kita und Grundschule als auch entsprechenden Angeboten für Erwachsene und Senioren aus. Weiterhin besteht aufgrund der vollständigen Integration in das HVV-Tarifgebiet (Hamburger Verkehrsverbund) eine allgemein sehr gute Verkehrsinfrastruktur. Ein eigener Bahnhof an der Strecke Lübeck-Lüneburg mit einer stündlichen Taktung ermöglicht eine Fahrzeit von ca. 15 Minuten zum Lüneburger Bahnhof sowie ein weiterführender Anschluss von Lüneburg zum Hamburger Hauptbahnhof mit einer Gesamtfahrzeit ab Echem von ca. 60 Minuten. Eine Busanbindung mit zweistündlicher Taktung und eine Schulbusanbindung zum Schulzentrum Scharnebeck ist vorhanden. Die Fahrzeit mit dem Auto nach Lüneburg beträgt ca. 20 Minuten und ca. 55 Minuten nach Hamburg.

[echem.de/](http://echem.de/)

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	458,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Straßenansicht



Ansicht West

# Exposé - Galerie



Ansicht Südwest



Ansicht Südost

# Exposé - Galerie



Terrassenansicht



Eingangsfur

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Flur

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Gäste-WC



Zimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer



Dachboden

# Exposé - Galerie



Dachboden



Garage

# Exposé - Galerie

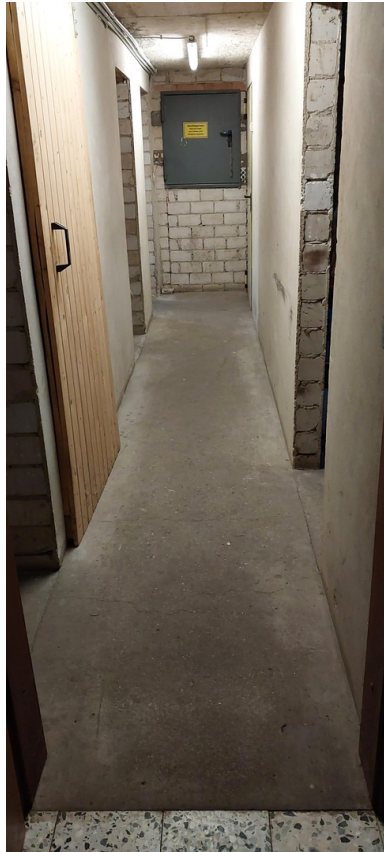


Kellerraum unter WZ/EZ



Kellerraum unter WZ/EZ

# Exposé - Galerie



Kellerflur



Waschküche

# Exposé - Galerie



Hausanschlussraum



Heizungsraum

# Exposé - Galerie



Kellerraum



Kellerraum

# Exposé - Galerie



Kellerraum



Paddock und Hausweide

# Exposé - Galerie



Paddock und Stall



Stall und Hoffläche

# Exposé - Galerie



Hausweide Südwestansicht



Stall

# Exposé - Galerie



Stall



Stall

# Exposé - Galerie



Stall



Tonnenwiese

# Exposé - Galerie



Große Waldwiese



Kleine Waldwiese

# Exposé - Galerie



Bruchwiese



Kita

# Exposé - Galerie

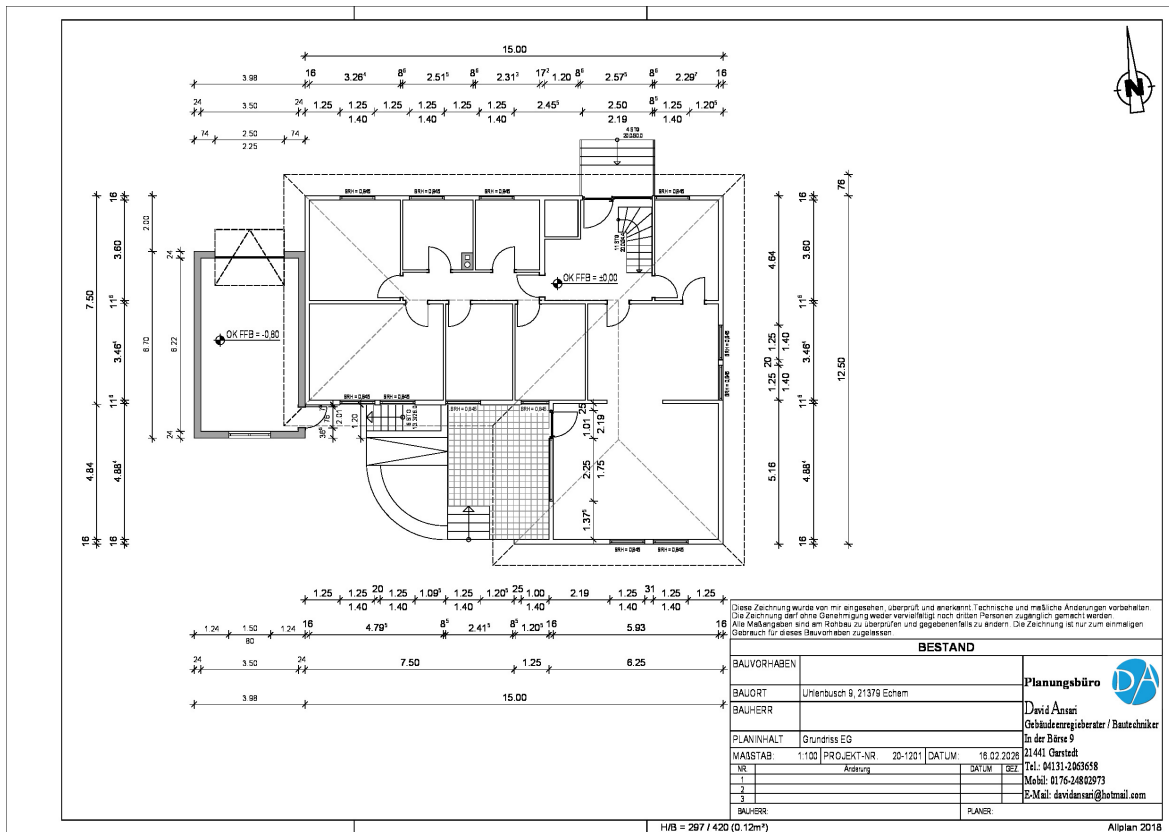


Grundschule

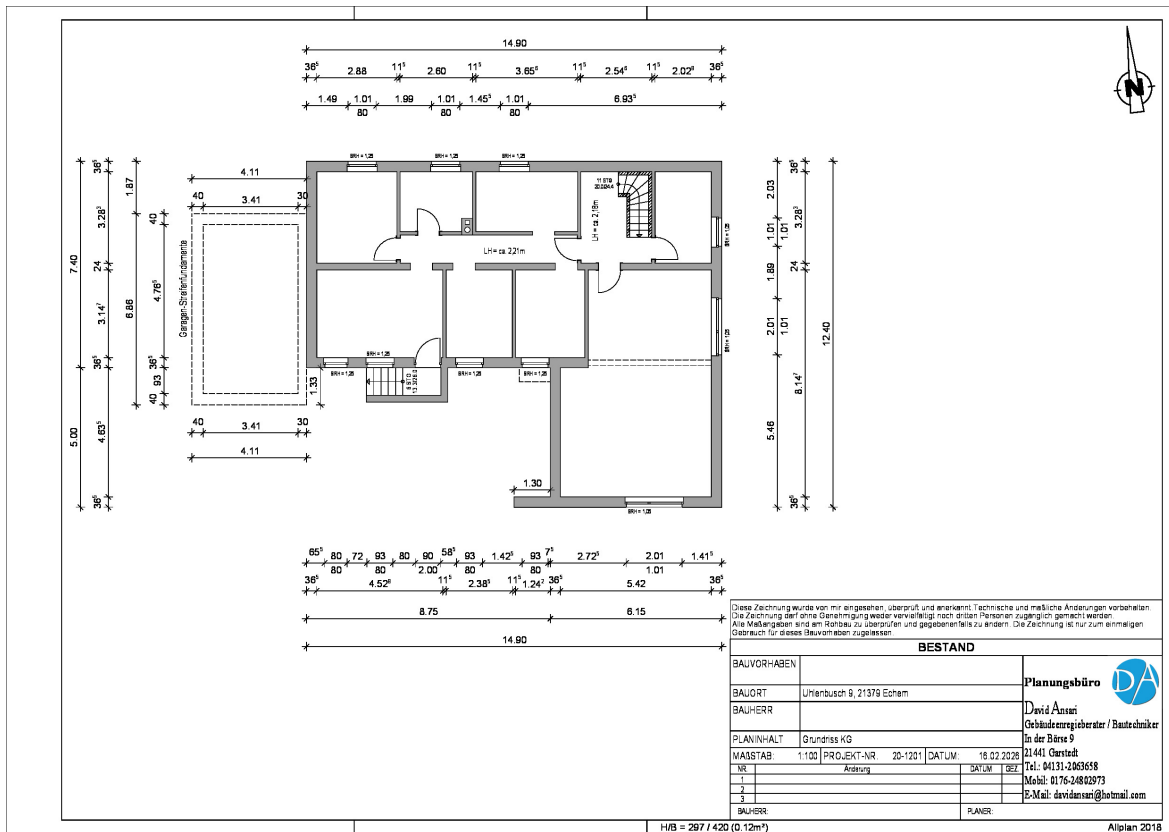


Bahnhof

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



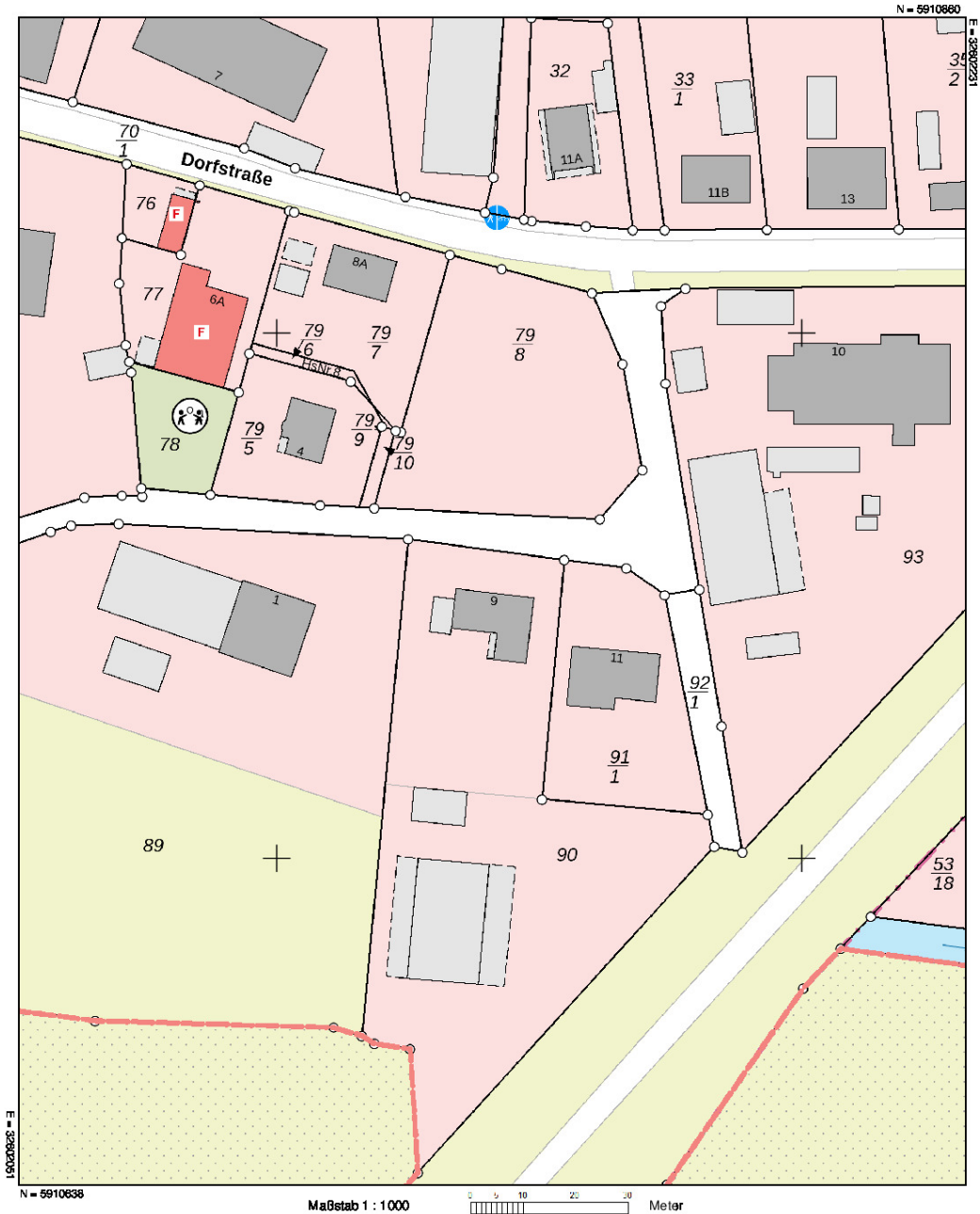
**Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen**

Gemeinde: Echem  
Gemarkung: Echem  
Flur: 21 Flurstück: 90

**Liegenschaftskarte 1:1000**

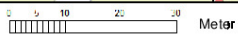
Standardpräsentation

Erstellt am: 14.01.2026



N = 5910638

Maßstab 1 : 1000



**Verantwortlich für den Inhalt:**  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
- Katasteramt Lüneburg - Stand: 14.01.2026  
Adolph-Kolping-Straße 12  
21337 Lüneburg

**Bereitgestellt durch:**  
  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Zeichen: 20260114\_118701

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.