

# Exposé

## Einfamilienhaus in Deutsch Evern

### Charmantes Haus im kleinen Park, provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-461154

### Einfamilienhaus

Verkauf: **380.000 €**

Ansprechpartner:  
Alexandra Uhle  
Telefon: 04131 400155

21407 Deutsch Evern  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	780,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	105,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In beliebiger Lage von Deutsch Evern erwartet Sie dieses charmante Einfamilienhaus, es besticht durch viel Helligkeit und einen idealen Grundriss sowie ausgewählte Materialien.

Das freistehende Objekt wurde 1973 in Massivbauweise errichtet.

Über eine großzügige Diele wird der offene Wohn- und Essbereich erschlossen. Die Küche ergänzt das offene Raumkonzept, mit einer Einbauküche ausgestattet können Sie kochen, ohne Ihre Liebsten allein zu lassen.

Vom hellen und freundlichen Wohnbereich mit eingebautem Kamin der Marke Austroflam gelangen Sie auf die sonnige Südwest-Terrasse. Im parkartigen Garten befindet sich eine zweite südost-ausgerichtete Terrasse, die sie über die Flügeltüren des Schlafzimmers erreichen. Zwei weitere Zimmer mit großen Fenstern befinden sich in Südost- und Südwestausrichtung. Dort befindet sich auch das Hauptbad mit Dusche. Zusätzlich verfügt das Haus über ein zusätzliches Gäste-WC.

Die Gaszentralheizung wurde 2018 im Nebengebäude installiert, dort befindet sich auch großzügiger Lagerraum, sowie die in Massivbauweise errichtete Garage.

Das Grundstück ist naturnah gestaltet. Viele gepflegte blühende Büsche und Bäume geben dem Haus einen idyllischen ökologischen Raum, der Ruhe, ein gutes Klima und Gartenkultur vermittelt.

## Ausstattung

Das Haus ist in einem gepflegten Zustand, ist in den letzten 15 Jahren umfassend saniert worden ( Fenster, Gaszentralheizung, Dachdämmung, Bodenbelag (mit Laminat und Holzböden sowie Fliesen ausgestattet), pflegeleicht und barrierefrei. Durch das offene Wohnkonzept und die großen Fenster und Türen sind die Räume sehr hell und vermitteln ein angenehmes Raumklima. Die Küche ist offen zum Esszimmer mit einem Naturholztresen ausgestattet, hier kann für Zubereitung vorbereitet wie auch gegessen werden. Die Wände sind verputzt und mit hochwertigen Wandfarben gestrichen, der Kamin mit "Bullauge" ist ein Hingucker und erzeugt an kalten Abenden zusätzlich wohlige Wärme und Gemütlichkeit.

Das Haus ist für 2 bis 3 Personen ausgelegt, da es pflegeleicht und barrierefrei ist, und die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und die Nahversorgung sehr gut ist, auch für ältere Personen als Alterswohnsitz geeignet.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Lage

Das Haus liegt in einer ruhigen Wohnstraße, nur einen kurzen Fußweg zum Fluss Ilmenau. In kurzer Entfernung liegt die Bushaltestelle des öffentlichen Nahverkehrs, der stündlich die Stadt Lüneburg anfährt und Teil des HVV-Netzes ist. Mit dem Bus erreichen Sie die Stadt Lüneburg in 25 Minuten. Auch für Radler ist Deutsch Evern durch die exzellente Verkehrsanbindung nach Lüneburg (20 Minuten) die richtige Wahl.

Über die A7, A25 oder A39 gelangen Sie innerhalb von ca. 45 Minuten in die Metropole Hamburg.

Deutsch Evern gehört zu den beliebtesten Gemeinden des Landkreises Lüneburg und liegt ca. 8 km südöstlich der Hansestadt. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke und Freizeitaktivitäten sind direkt im Ort vorhanden. Das Bildungsangebot ist vor Ort gesichert durch mehrere Kindergärten und eine Grundschule sowie eine weiterführende Gesamtschule in Embsen sowie ein Privatschulzentrum in Melbeck sichergestellt.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	144,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Straßenseite Auffahrt

# Exposé - Galerie



Eingangstür



Weg zum hinteren Garten

# Exposé - Galerie



Frühstücksterrasse



Parkartiger Garten

# Exposé - Galerie



Garten mit Büschen und Bäumen



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Blick Richtung Esszimmer



Blick Richtung Küche

# Exposé - Galerie



Küche voll ausgestattet



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Zimmer 3 Büro

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Kamin Austroflamm

# Exposé - Galerie

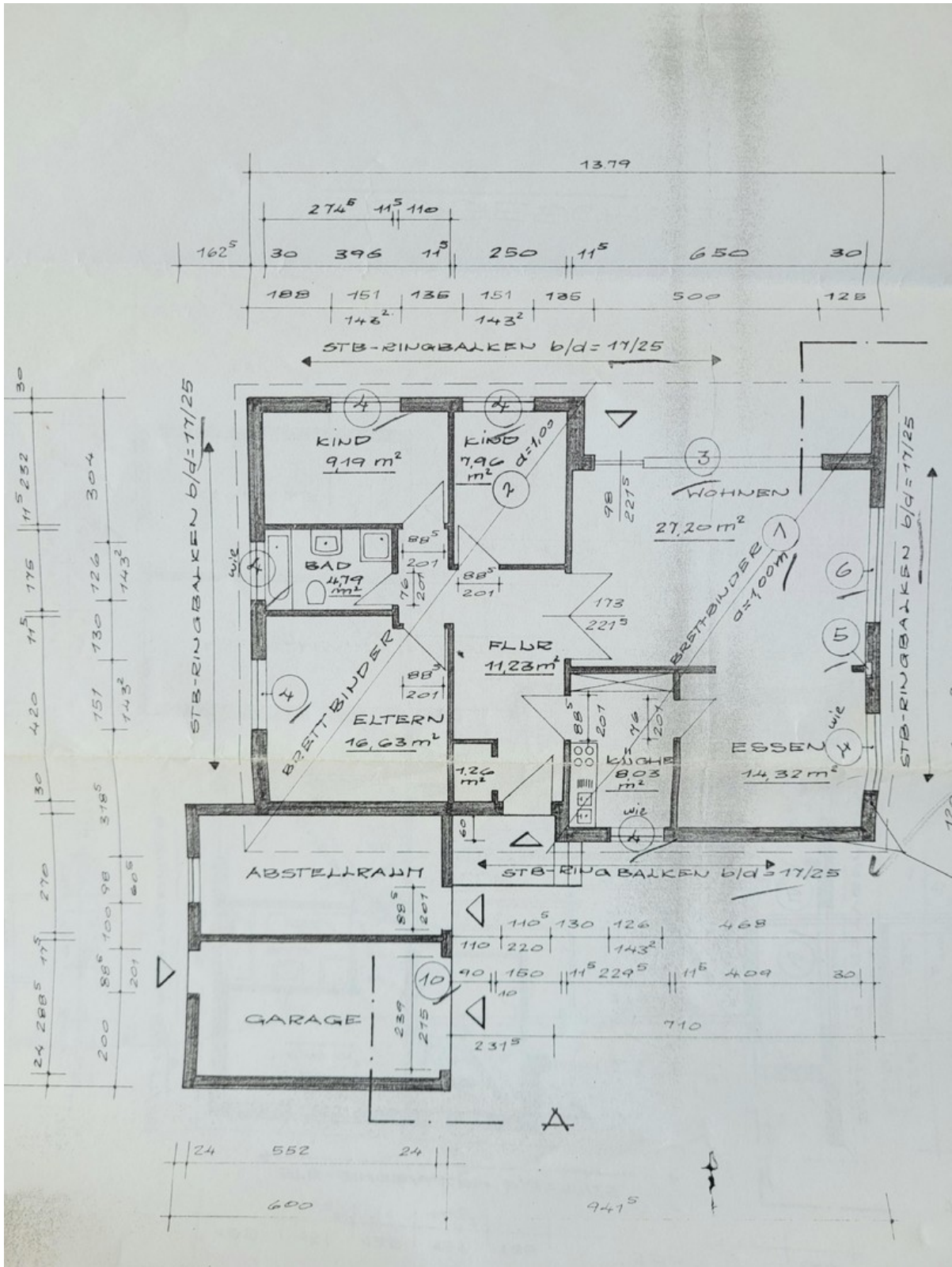


Abendidylle am Teich



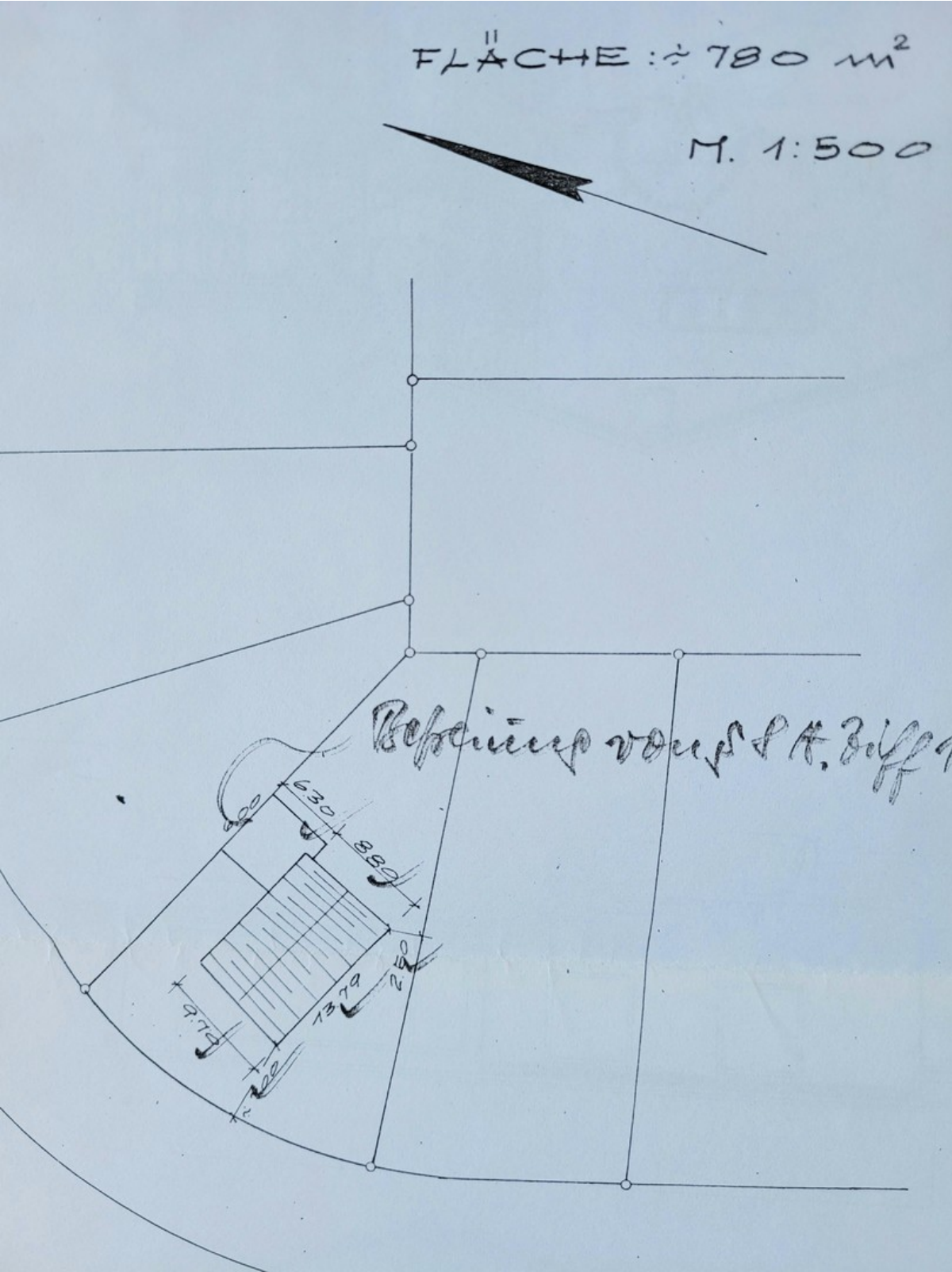
Eingangsseite

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Grundrisse



Lage Grundstück

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NI-2026-006182386

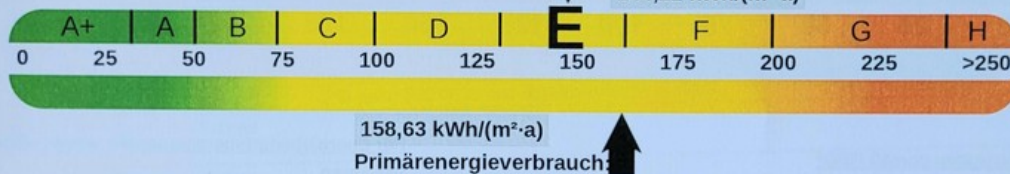
3

### Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 41,53 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch:

144,21 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

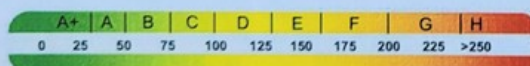
144,21 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
Von	bis						
09.2022	08.2023	Erdgas	1,10	16.216,00	3.190,56	13.025,44	1,11
09.2023	08.2024	Erdgas	1,10	16.450,00	3.190,56	13.259,44	1,26
09.2024	08.2025	Erdgas	1,10	16.725,00	3.190,56	13.534,44	1,13

weitere Einträge in Anlage

### Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch gut modernisiert  
Durchschnitt Wohngebäudebestand  
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis S. 3 (Auszug)