

Schrampe

Natur-Wasser-Lebensfreude: Tolle Erdgeschosswohnung in kleiner aber feiner Seniorengemeinschaft

Objektnummer: 21238202



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 478.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 21238202 - 39619 Schrampe

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 21238202 - 39619 Schrampe

Auf einen Blick

Objektnummer	21238202
Wohnfläche	ca. 75 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Baujahr	2023

Kaufpreis	478.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse

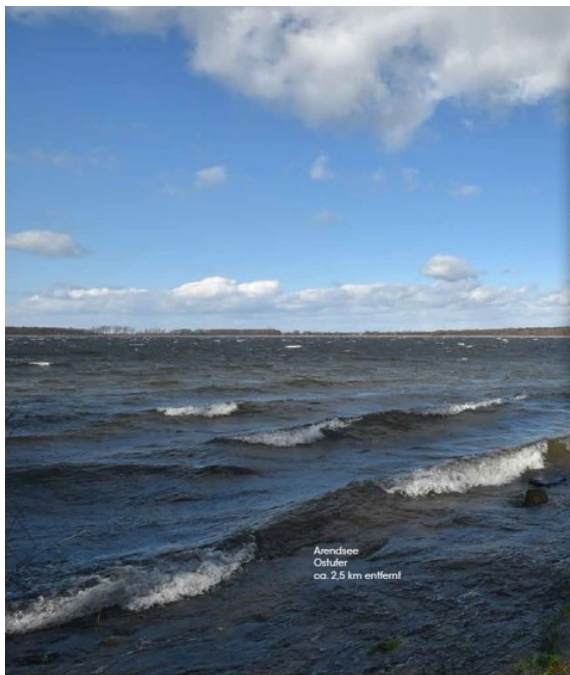
Objektnummer: 21238202 - 39619 Schrampe

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	LUFTWP	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	08.12.2031	Endenergiebedarf	17.10 kWh/m²a
		Energie- Effizienzklasse	A+

Objektnummer: 21238202 - 39619 Schrampe

Die Immobilie




Ein Wohnkonzept für Paare und Einzelpersonen, die gerne mit lieben Nachbarn „gaaaaanz alt“ werden möchten :-)

Meer, geht nicht.
See, dafür mehr!

seerich leben,
arbeiten und entspannen.

Arendsee
Ostsee
ca. 2,5 km entfernt




„nüsch“
ist machmal
mehr!

Das Zuhause ist ein ca. 1650 m² großes, seerichs Naturgrundstück. In einer ländlich geprägten traditionellen Urlaubsregion.

Das Wohnumfeld ist auf dem Dorf in unmittelbarer Nähe einer urbanen Kleinstadt und im Einzugsbereich mittlerer Städte.

Allein mit Blick auf das Grundstück und zum See hin

Zielbau - Dorfstraße in Richtung Schrampe

Arendsee (Altmark) Landkreis

Luftkurort - Stadt Arendsee in der nördlichen Altmark Landkreis: Salzwedel

Naturschutzgebiete in nächster Nähe:

- Das Grüne Band
- Altand-Elbe-Niederungen
- Ferchauer Forst - Wälsche
- Harper Moor und viele weitere wunderschöne Landschaftsschutzgebiete bzw. Nationalparks.

Historische Städte in der Region:

- Stendal - Uelzen - Wittenberge
- Salzwedel - Havelberg
- Tangermünde - Hitzacker u.v.a.

Entfernungen ca.:

- Hamburg: City 150 km
- Berlin: City 190 km
- Hannover: City 160 km
- Schwierin 120 km
- Magdeburg 120 km
- Waren, Müritz 100 km
- Potsdam 120 km
- Brandenburg 200 km
- Lüneburg 80 km
- Wernigerode 180 km
- Stalsund 185 km
- Dresden 380 km
- Wlk auf Fähr 350 km
- Amsterdam 450 km
- Köln 470 km
- Frankfurt a.M. 370 km
- München 630 km

Objektnummer: 21238202 - 39619 Schrampe

Die Immobilie



Dorfstraße - Zielau 24

Faltenburg
Erster Wohnsitz
Kauf / 3 WE

Kastanienhof
Ferienwohnung
Erd- oder Obergeschoss
Vermietung an Gäste
1 WE

Zweitwohnsitz
Erd- oder Obergeschoss
Kauf/Eigentümer
1 WE

Zielau – Seesadweg
von Arendsee kommend

www.arendsee.info/stadt-arendsee

Der Arendsee - Paradies im Nirgendwo | MDR.DE

www.youtube.com/watch?v=c2qTDk2IE
Ein Drohnenüberflug aus dem Jahre 2018,
zufällig erstellt durch einen Feriengast.
Der Überflug startet unmittelbar
von Grundstück aus in Richtung See!



Faltenburg
... „Best Ager“
unter einem Dach.

Planung + Realisation
schlüsselfertiges Bauen
Planum GmbH, Salzwedel
regionale Handwerker- und
Dienstleistungsbetriebe

Umsetzung mit effizienten Baustandards
und Vorgaben, ebenerdig bzw. **barrierefrei**
(Innenaufzug), **autarke Strom- und
Energieversorgung**, Glasfaseranschluss,
Wahlbox für e-Bike und Auto,
altersadäquate Wohnraumgrößen,
plus **Terrasse*** bzw. **Balkon**
(keinen direkten Einblick durch Nachbarn)
Abstellräume*, gemeinschaftl. nutzbarer
Werk-Fahrradraum - Stellplatz*

EG 2 WE von ca. 75 qm + Terrasse
VB € 478.000,- pro WE

DG 1 WE von ca. 77 + Balkon
VB € 480.000,- pro WE

Eine möglicherweise zunächst genutzte Praxis
im Dachgeschoss, könnte bei Bedarf als
kleine Wohnung für einen 24 h Pflegedienst
zur Verfügung stehen.

Im Garten ist ein gemeinsam nutzbarer,
winterfester Pavillon geplant.
(Party/Kamin/ WC)

Baubeginn:
voraussichtl. 2023/24
Fertigstellung:
voraussichtl. 2024/25

Objektnummer: 21238202 - 39619 Schrampe

Die Immobilie

EG A
WE von ca. 79 qm
+ Terrasse
vorausschl. VB
€ 478.000,- *



Die Grundrisse werden nach Abruf entsprechend neu überarbeitet. Individuelle Änderungen und Wünsche sind selbstverständlich nach Absprache möglich.

Die gezeigten Außenansichten und Grundrisse entsprechen annähernd der gewünschten architektonischen Außenoptik und Innenaufteilung oder zeigen Varianten auf.

DG C
WE von ca. 77 qm
+ Balkon
vorausschl. VB
€ 480.000,- *



Technik
Hauswirtschaft
Vorrat
Fahrräder etc.

EG B
WE von ca. 75 qm
+ Terrasse *
vorausschl. VB
€ 478.000,- *

Faltenburg
Erster Wohnsitz
Kauf
3 WE

Praxis / Hillmann
gfl. 24h Pflegedienst

Reserviert

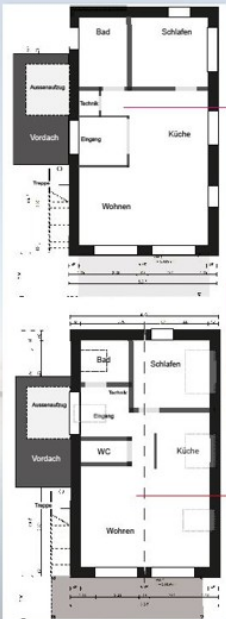
*
VB einschl.:
Vorrat (ca. 6 qm)
Fahrräder o.ä.
gem. Gartenpavillon
befestigter Stellplatz

Der VB ist auf der Grundlage aktueller Material-, Erstellungs- und Finanzierungskosten ermittelt worden. Mögliche Anpassungen innerhalb der Bauphase sind nicht ausgeschlossen.



Die Grundrisse werden nach Abruf entsprechend neu überarbeitet. Individuelle Änderungen und Wünsche sind selbstverständlich nach Absprache möglich.

Die gezeigten Außenansichten und Grundrisse entsprechen annähernd der gewünschten architektonischen Außenoptik und Innenaufteilung oder zeigen Varianten auf.



EG
WE von ca. 60 qm
+ Terrasse
vorausschl. VB
€ 325.000,- *

Kastanienhof
Ferienwohnung
Erd oder Obergeschoss
Vermietung an Gäste
1 WE

Zweitwohnsitz
Erd oder Obergeschoss
Kauf/ Eigentümer
1 WE

DG
WE von ca. 54 qm
+ Balkon
vorausschl. VB
€ 325.000,- *

*
VB einschl.:
gem. Gartenpavillon
befestigter Stellplatz

Objektnummer: 21238202 - 39619 Schrampe

Die Immobilie



Blick vom Areal aus
mit alter Kastanie
links: Weg zum Anleger
rechts: Dorfand Ziebau

Eine individuell
eingerichtete Ferienwohnung
für 2 bis 4 Personen

Ein ganzjähriges Erholungskonzept
für Gäste mit großen Ambitionen
zum Reit- und Fahrsport.

Mit viel Spaß am segeln
und alles was auf
Im und unter Wasser
so stattfinden kann.

Rad- und Wanderwege
führen durch reizvolle
Kulturlandschaften und
außergewöhnlichen Naturparks.

Biker*Innen planen Tagestouren
zu historischen Städten, quirligen
Metropolen oder auch verträumten
Landschaftsregionen.

Auch Waldmänner- und Frauen
können jederzeit Ihrer Passion
In naheliegenden Revieren nachgehen.

Freizeit, Kultur, Sport und Genuss -
direkt vor der Tür - am Amdsee.

Die unterschiedlichen netten Feriengäste
im „Kastanienhof“ fördern besonders
die Idee, viele und interessante
Begegnungen zu haben, mit uns,
den Bewohnern der „Faltenburg“.

Kastanienhof „nüsch“,
außer Urlaub

Objektnummer: 21238202 - 39619 Schrampe

Ein erster Eindruck

Geplant sind insgesamt 5 Wohneinheiten mit durchdachten Grundrissen. Selbstverständlich mit Terrasse oder Balkon. Investition mittel bis langfristig: Werterhaltend und wertsteigernd. Das Haus wird mit einem Lift ausgestattet und ist insgesamt barrierefrei gestaltet.. Abstellräume und PKW- Stellplätze sind für die entsprechenden Wohneinheiten eingeplant. Die Wohnfläche beträgt bei dieser Wohnung ca. 75 m² inkl. Außenterrasse. In der gemeinschaftliche Gartenanlage wird ein attraktiver, winterfester Außenpavillon integriert. Das Wohnkonzept ist angedacht für Paare (Eigentümer) über "60plus", die sich ein freundliches und sicheres Umfeld wünschen. Die Fertigstellung ist für 2024/25 geplant.

Objektnummer: 21238202 - 39619 Schrampe

Ausstattung und Details

Gemeinschaftliche Vorgartenfläche mit ca. 600 m², professionell gestaltet mit unverbaubarem Blick in die Natur und auf den See (letzteres eher im Winter).
Neubau mit effizienten Baustandards und nach neuesten Vorgaben. Ebenerdig bzw. barrierefrei (Innenaufzug), insgesamt unabhängige Strom- und Energieversorgung, Glasfaseranschluss, Wallbox für Elektrofahrzeuge.
Alteradäquate Wohnraumgröße. Terrasse bzw. Balkon ohne direkten Einblick.
Abstellraum, gemeinschaftlich genutzter Mehrzweckraum für Fahrräder ect., befestigter Stellplatz für PKW.
Die zunächst genutzte Praxis im Erdgeschoss könnte bei Bedarf als Unterkunft für einen 24 h Pflegedienst zuzr Verfügung stehen.
Gemeinschaftlicher und winterfester Gartenpavillon mit Aussenterrasse, kleiner Küche, WC und Ofen/Kamin.
Die angrenzende Sauna am Gartenpavillon ist privat, kann aber nach Absprache auch durch die Hausbewohner genutzt werden.
Haustierhaltung nach Absprache.

Objektnummer: 21238202 - 39619 Schrampe

Alles zum Standort

Naturgrundstück in Seenähe (ca. 150 m) am Dorfeingang von Zießau aus Richtung Arendsee, gegenüber dem Anleger Zießau am Nordufer. "Wohnen mit Urlaubsfeeling"
Das Wohnumfeld ist auf dem Dorf, in unmittelbarer Nähe einer urbanen Kleinstadt und im Einzugsbereich mittlerer Städte mit guten Infrastrukturen. Die Stadt Arendsee liegt in der nördlichen Altmark und ist ein Luftkurort im Landkreis Salzwedel, Sachsen-Anhalt. Nahegelegene Naturschutzgebiete in der Region sind: das grüne Band, die Aland- Elbe-Niederungen, den Ferchauer Forst, die Wiesche, das Harper Moor und viele weitere wunderschöne Landschaftsschutzgebiete bzw. Nationalparks. Historische Städte wie Stendal, Uelzen, Wittenberge, Salzwedel, Havelberg, Tangermünde, Hitzacker und viele andere sind gut zu erreichen. Der Arendsee, die "Blaue Perle" im Länderviereck Niedersachsen-Brandenburg-Sachsen-Anhalt und Mecklenburg- Vorpommern.
Entfernungen/ca.: Hamburg :155 km Berlin: 193 km Hannover: 154 km Lüneburg: 82 km

Objektnummer: 21238202 - 39619 Schrampe

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.12.2031. Endenergiebedarf beträgt 17.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. 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 Handelsregistrauszugs, 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: 21238202 - 39619 Schrampe

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Silke Freifrau von Koenig und Maik Röper

Veerßer Straße 26 Uelzen
E-Mail: uelzen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com