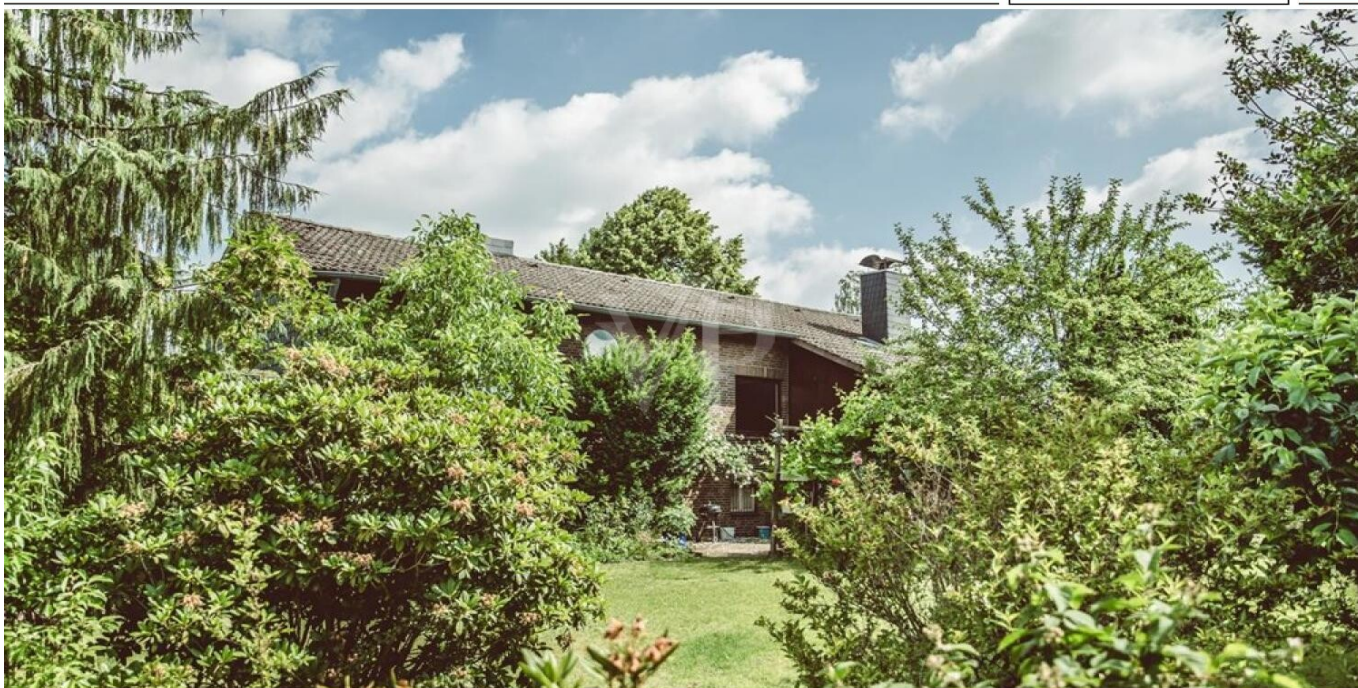


Scharnebeck

Spacious detached house with a secluded garden in a central and quiet location

Property ID: 23105018



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 350.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 139,18 m² • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 1.023 m²

Property ID: 23105018 - 21379 Scharnebeck

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23105018 - 21379 Scharnebeck

At a glance

Property ID	23105018
Living Space	ca. 139,18 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4.5
Bedrooms	3.5
Bathrooms	1
Year of construction	1965
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	350.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2018
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 44 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 23105018 - 21379 Scharnebeck

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	174.27 kWh/m²a
Energy certificate valid until	30.08.2033	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1965

Property ID: 23105018 - 21379 Scharnebeck

The property



Property ID: 23105018 - 21379 Scharnebeck

The property



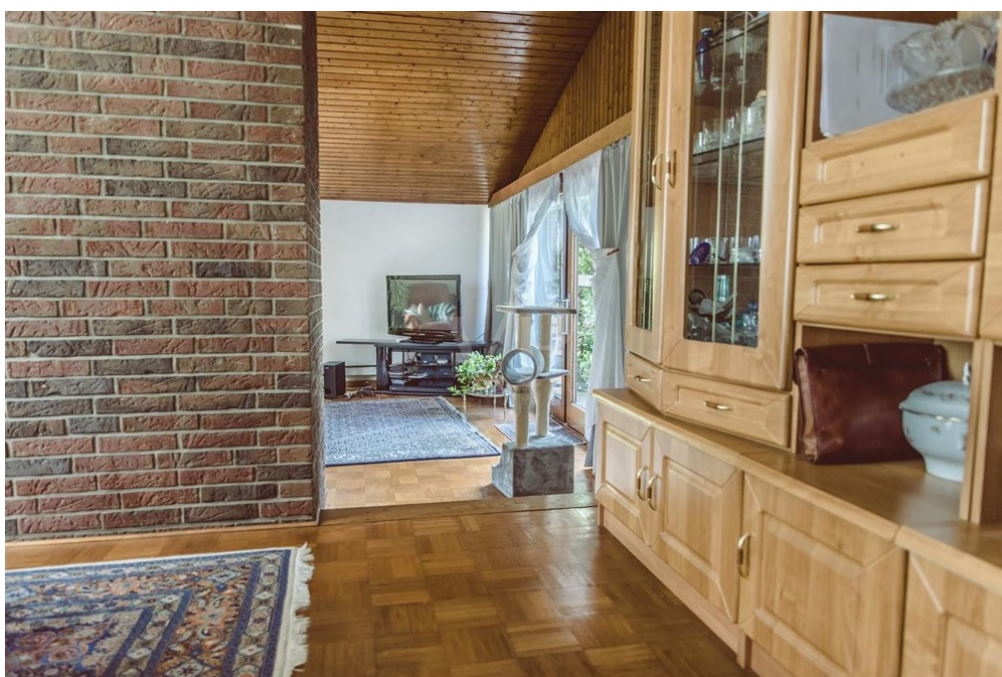
Property ID: 23105018 - 21379 Scharnebeck

The property



Property ID: 23105018 - 21379 Scharnebeck

The property



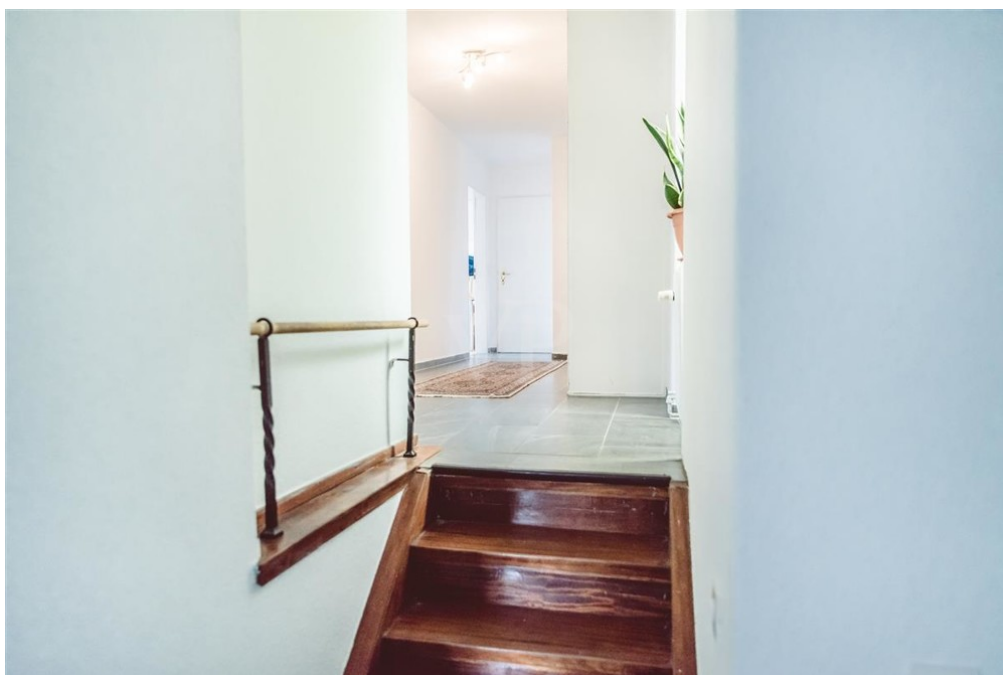
Property ID: 23105018 - 21379 Scharnebeck

The property



Property ID: 23105018 - 21379 Scharnebeck

The property



Property ID: 23105018 - 21379 Scharnebeck

The property



Property ID: 23105018 - 21379 Scharnebeck

The property



Property ID: 23105018 - 21379 Scharnebeck

The property



Property ID: 23105018 - 21379 Scharnebeck

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

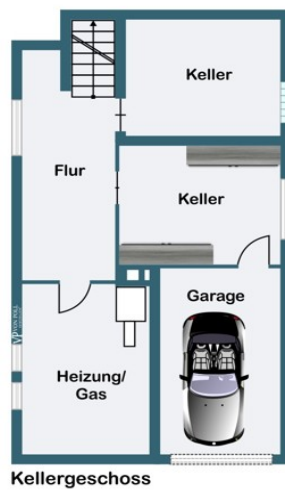
www.von-poll.com

Property ID: 23105018 - 21379 Scharnebeck

Floor plans



Erdgeschoss



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23105018 - 21379 Scharnebeck

A first impression

This detached house, built in 1965, boasts a living area of approximately 139.18 m² and features a well-designed floor plan. Situated on a 1023 m² plot, this property offers ample space for a family with children. Upon entering the house, you are greeted by a hallway with gray tiles, leading to a guest WC that meets the needs of visitors. Adjacent to the WC is an office, which can be flexibly used as a home office or guest room. The kitchen is equipped with fitted units and a pantry. The dining room impresses with a serving hatch to the kitchen and a large window offering unobstructed views of the surrounding nature, as well as an open-plan design leading to the living room. Two steps lead to the heart of the house, where an impressive panoramic window provides a magnificent view of the garden. Double sliding doors create a seamless connection to the southwest-facing terrace, harmoniously blending the indoor and outdoor spaces. Another highlight of the living room is the open fireplace, which not only creates a cozy atmosphere but also serves as a striking focal point. Both the dining room and the living room feature parquet flooring. This high-quality flooring lends both rooms a warm and elegant character. From the hallway, a split-level staircase leads to the sleeping wing, which contains two children's bedrooms and a master bedroom. Both the spacious hallway and the master bedroom are equipped with additional built-in wardrobes, providing ample storage space for clothing and other belongings. A spacious shower room is also available on this level. Modern lighting creates a pleasant atmosphere and contributes to the bathroom's inviting design. The bathroom also features a double vanity for added comfort and convenience. The studio, accessible via another split-level staircase, offers additional space and a variety of design possibilities. A particular highlight of the studio is its unobstructed view of the surrounding countryside. Large windows allow plenty of natural light and provide an uninterrupted view of the landscape. The house also includes a partial basement with two storage rooms, a boiler room, and an integrated garage. The windows are made of wood, and the heating system is centrally located on a gas boiler. The property is finished to a standard standard. The slate shingle cladding on the west side of the house and garage gives the property a distinctive look. The house enjoys a quiet yet convenient location, with shops, schools, and public transport all within easy reach. The garden offers ample space for relaxation and leisure activities. Overall, this property boasts generous living space, modern amenities, and an attractive location. It is ideally suited for families seeking peaceful living in a well-connected environment. Schedule a viewing appointment today and see for yourself.

Property ID: 23105018 - 21379 Scharnebeck

Details of amenities

Diele mit grauen Fliesen ausgelegt
Gäste-WC gefliest (2018)
Büro Laminat (2018)
Küche EBK und Vorratsraum
Esszimmer mit Durchreiche zur Küche und offene Gestaltung zum Wohnzimmer
2 Stufen zum Wohnzimmer mit offenem Kamin und großem Fenster zum Garten und
Doppelschiebetür zur Süd-West Terrasse, jeweils mit Parkett
1/2 Mahagohnitreppe zum Schlafbereich
Flur geliest (2018) inklusive Einbauschränk
2 Kinderzimmer mit Laminat (2018)
Schlafzimmer mit Einbauschränk und Laminat (2018)
Duschbad mit LED Strahlern (2018)
Holztreppe Mahagonie zum Studio und Zugang zum Dachboden
Studio mit Holzvertäfelung und Laminat
Teilkeller mit 2 Kellerräumen, Heizungsraum und integrierter Garage
Holzfenster
Gasheizung (2007)
zwei Satellitenschüsseln

Property ID: 23105018 - 21379 Scharnebeck

All about the location

Scharnebeck ist eine idyllische Gemeinde im Landkreis Lüneburg in Niedersachsen. Die Gemeinde liegt malerisch am Elbeurstromtal ist von herrlicher Natur umgeben, die zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren einlädt. Trotz der ländlichen Lage ist Scharnebeck sehr gut an die umliegenden Städte angebunden, so dass man schnell und unkompliziert in Lüneburg oder Hamburg sein kann.

Die Gemeinde selbst bietet alles, was man zum täglichen Leben braucht: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind vorhanden. Besonders sehenswert ist das Scharnebecker Schiffshebewerk, das größte seiner Art in Europa und ein technisches Meisterwerk.

Insgesamt ist Scharnebeck ein wunderbarer Ort zum Leben, der seinen Bewohnern Ruhe und Naturverbundenheit bietet, ohne dabei auf die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens verzichten zu müssen.

Property ID: 23105018 - 21379 Scharnebeck

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.8.2033.
Endenergiebedarf beträgt 174.27 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Property ID: 23105018 - 21379 Scharnebeck

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marco Heilenmann

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg

Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0

E-Mail: lueneburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com