Scharnebeck

Großzügiges Einfamilienhaus mit uneinsehbarem Garten in zentraler und ruhiger Lage

Property ID: 23105018

PURCHASE PRICE: 350.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 139,18 m^2 • **ROOMS:** 4.5 • **LAND AREA:** 1.023 m^2

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 m²
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 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 23105018 - 21379 Scharnebeck

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	30.08.2033
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	174.27 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
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

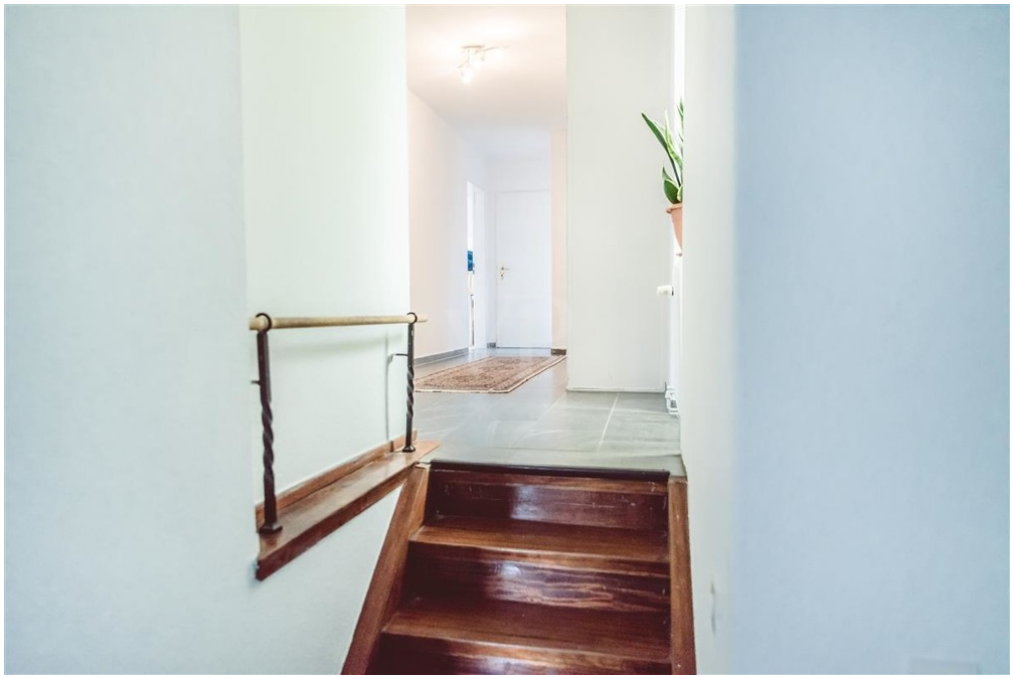
The property

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

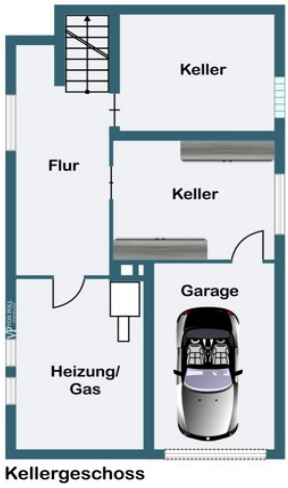
Property ID: 23105018 - 21379 Scharnebeck

The property

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

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1965 mit einer Wohnfläche von ca. 139,18 m² zeichnet sich durch eine gut durchdachte Raumaufteilung aus.
Auf einem Grundstück von 1023 m² bietet dieses Objekt viel Platz für eine Familie mit Kindern.
Beim Betreten des Hauses begrüßt Sie die Diele mit grauen Fliesen und führt Sie zu einem Gäste-WC, das den Bedürfnissen der Besucher gerecht wird. Direkt angrenzend befindet sich das Büro, das flexibel als Home-Office oder Gäste-Zimmer genutzt werden kann. Die Küche ist mit einer Einbauküche und einem Vorratsraum ausgestattet. Das Esszimmer beeindruckt mit einer Durchreiche zur Küche und einem großen Fenster, das einen freien Blick in die Natur ermöglicht, sowie einer offenen Gestaltung zum Wohnzimmer.
Den Mittelpunkt des Hauses erreichen Sie über zwei Treppenstufen, ein beeindruckendes Panoramafenster ermöglicht einen herrlichen Blick in den Garten, eine Doppelschiebetür, schafft eine nahtlose Verbindung zur Südwestterrasse, der Innen- und Außenbereich wird harmonisch miteinander verbunden. Ein weiteres Highlight des Wohnzimmers ist der offene Kamin, der nicht nur für eine gemütliche Atmosphäre sorgt, sondern auch als Blickfang dient. Sowohl das Esszimmer als auch das Wohnzimmer sind mit einem Parkettboden ausgestattet. Dieser hochwertige Bodenbelag verleiht beiden Räumen einen warmen und eleganten Charakter.
Von der Diele aus führt eine halbe Treppe (Split Level) zum Schlaftrakt, auf dem sich zwei Kinderzimmer und ein Elternschlafzimmer befinden. Sowohl der großzügige Flur als auch das Schlafzimmer sind mit zusätzlichen Einbauschränken ausgestattet, die viel Stauraum für Kleidung und andere Gegenstände bieten.
Auf dieser Ebene steht den Bewohnern ein geräumiges Duschbad zur Verfügung, moderne Beleuchtungselemente schaffen eine angenehme Atmosphäre und tragen zur stimmungsvollen Gestaltung des Badezimmers bei, auch verfügt das Bad zudem über ein Doppelwaschbecken, das Komfort und Bequemlichkeit bietet.

Das Studio erreichen Sie über eine weitere halbe Treppe, es bietet zusätzlichen Platz und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Ein besonderes Highlight des Studios ist der freie Blick in die Natur. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und erlauben einen ungehinderten Blick auf die umliegende Umgebung.
Das Haus bietet zudem einen Teilkeller mit 2 Kellerräumen, einen Heizungsraum und eine integrierte Garage. Die Fenster sind aus Holz und die Heizung erfolgt zentral über Gas.
Die Immobilie zeichnet sich durch eine normale Ausstattungsqualität aus. Die Schiefer-

Schindelverkleidung auf der Westseite des Hauses und der Garage verleiht dem Objekt eine besondere Optik.

Die Lage des Hauses ist ruhig und dennoch verkehrsgünstig. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Nähe. Der Garten bietet ausreichend Platz für Entspannung und Freizeitmöglichkeiten.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine großzügige Wohnfläche, eine moderne Ausstattung und eine attraktive Lage. Sie eignet sich ideal für Familien, die das ruhige Wohnen in einer gut angebundenen Umgebung suchen. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst.

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 Einbauschrank
2 Kinderzimmer mit Laminat (2018)
Schlafzimmer mit Einbauschrank 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 integrieter 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 Handelsregisterauszugs, 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