

Scharnebeck

Maison individuelle spacieuse avec jardin isolé dans un emplacement central et calme

CODE DU BIEN: 23105018



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 350.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 139,18 m² • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.023 m²

CODE DU BIEN: 23105018 - 21379 Scharnebeck

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23105018 - 21379 Scharnebeck

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23105018
Surface habitable	ca. 139,18 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4.5
Chambres à coucher	3.5
Salles de bains	1
Année de construction	1965
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	350.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 44 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 23105018 - 21379 Scharnebeck

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	30.08.2033
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	174.27 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1965

CODE DU BIEN: 23105018 - 21379 Scharnebeck

La propriété



CODE DU BIEN: 23105018 - 21379 Scharnebeck

La propriété



CODE DU BIEN: 23105018 - 21379 Scharnebeck

La propriété



CODE DU BIEN: 23105018 - 21379 Scharnebeck

La propriété



CODE DU BIEN: 23105018 - 21379 Scharnebeck

La propriété



CODE DU BIEN: 23105018 - 21379 Scharnebeck

La propriété



CODE DU BIEN: 23105018 - 21379 Scharnebeck

La propriété



CODE DU BIEN: 23105018 - 21379 Scharnebeck

La propriété



CODE DU BIEN: 23105018 - 21379 Scharnebeck

La propriété



CODE DU BIEN: 23105018 - 21379 Scharnebeck

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN

The image shows a Von Poll Immobilien office storefront on the left, featuring a blue awning with the VP logo and a display of real estate listings. On the right, a family consisting of a man, a woman, and a young girl are standing outdoors, smiling and looking at a blue folder held by a real estate agent in a dark suit.

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

CODE DU BIEN: 23105018 - 21379 Scharnebeck

Plans d'étage



Erdgeschoss



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 23105018 - 21379 Scharnebeck

Une première impression

Cette maison individuelle, construite en 1965, offre une surface habitable d'environ 139,18 m² et un agencement bien pensé. Située sur un terrain de 1023 m², elle offre un espace généreux pour une famille avec enfants. Dès l'entrée, un hall carrelé de gris mène à des toilettes pour invités. Attenant aux toilettes se trouve un bureau, pouvant servir de bureau à domicile ou de chambre d'amis. La cuisine est équipée de meubles intégrés et d'un cellier. La salle à manger séduit par son passe-plat donnant sur la cuisine et sa grande fenêtre offrant une vue imprenable sur la nature environnante. Son agencement ouvert permet de rejoindre le salon. Deux marches mènent au cœur de la maison, où une impressionnante baie vitrée panoramique offre une vue magnifique sur le jardin. Des portes coulissantes doubles créent une transition fluide vers la terrasse exposée sud-ouest, fusionnant harmonieusement les espaces intérieurs et extérieurs. Un autre atout du salon est sa cheminée à foyer ouvert, qui crée une ambiance chaleureuse et constitue un point focal remarquable. Le salon et la salle à manger sont tous deux revêtus de parquet. Ce revêtement de sol de haute qualité confère aux deux pièces un caractère chaleureux et élégant. Depuis le couloir, un escalier à paliers multiples mène à l'espace nuit, qui comprend deux chambres d'enfants et une suite parentale. Le couloir spacieux et la suite parentale sont équipés de placards intégrés supplémentaires, offrant un vaste espace de rangement pour les vêtements et autres effets personnels. Une salle de douche spacieuse est également disponible à ce niveau. Un éclairage moderne crée une atmosphère agréable et contribue au design accueillant de la salle de bains. Celle-ci est également équipée d'une double vasque pour plus de confort et de praticité. Le studio, accessible par un autre escalier à paliers multiples, offre un espace supplémentaire et de nombreuses possibilités d'aménagement. Son atout majeur est sa vue imprenable sur la campagne environnante. De grandes fenêtres laissent entrer une abondante lumière naturelle et offrent une vue dégagée sur le paysage. La maison comprend également un sous-sol partiel avec deux pièces de rangement, une chaufferie et un garage intégré. Les fenêtres sont en bois et le chauffage est assuré par une chaudière à gaz centrale. La propriété présente des finitions de qualité. Le bardage en ardoises de la façade ouest de la maison et du garage confère à la propriété un cachet unique. La maison bénéficie d'un emplacement calme et pratique, à proximité des commerces, des écoles et des transports en commun. Le jardin offre un espace généreux pour la détente et les loisirs. En résumé, cette propriété offre un espace de vie spacieux, des équipements modernes et un emplacement privilégié. Elle est idéale pour les familles recherchant une vie paisible dans un environnement bien desservi. Prenez rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui et venez la découvrir par vous-même.

CODE DU BIEN: 23105018 - 21379 Scharnebeck

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 23105018 - 21379 Scharnebeck

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 23105018 - 21379 Scharnebeck

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 23105018 - 21379 Scharnebeck

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Marco Heilenmann

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg

Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0

E-Mail: lueneburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com