

Scharnebeck

Vielseitig nutzbares Wohn- und Geschäftshaus

???????? ??????????: 23184004



www.von-poll.com

???? ??????: 390.000 EUR • ??????????: ca. 294 m² • ??????: 11 • ?????? ????: 587 m²

??????? ?????????: 23184004 - 21379 Scharnebeck

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 23184004 - 21379 Scharnebeck

?? ??? ??????

???????? ?????????	23184004
???????????	ca. 294 m²
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	11
????????????? ??? ?????????	6
?????????	2
????? ?????????????	1920
?????? ?????????????	5 x ???????

????? ???????	390.000 EUR
??????	
????????????	Käuferprovision beträgt 2,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????? ?????????????	????????
???????????????????? ??????	ca. 100 m²
????????	WC ?????????????, ????????????????? ?????????

??????? ???????? : 23184004 - 21379 Scharnebeck

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	OEL	??????? ??????? ??????????	196.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	17.08.2033	?????????? ?????????????? ??????????	F
????? ???????????	?????		

??????? ???????? : 23184004 - 21379 Scharnebeck

?? ????????



www.von-poll.com



www.von-poll.com

??????? ???????? : 23184004 - 21379 Scharnebeck

?? ????????



??????? ???????? : 23184004 - 21379 Scharnebeck

?? ????????



??????? ???????? : 23184004 - 21379 Scharnebeck

?? ????????



??????? ???????? : 23184004 - 21379 Scharnebeck

?? ????????



??????? ???????? : 23184004 - 21379 Scharnebeck

?? ????????



??????? ???????? : 23184004 - 21379 Scharnebeck

?? ????????



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

??????? ?????????: 23184004 - 21379 Scharnebeck

??? ?????? ???????????

Wir freuen uns, Ihnen dieses Wohn- und Geschäftshaus in Scharnebeck vorstellen zu können. Das Baujahr dieses Objektes liegt im Jahr 1920 und es wurde zuletzt in 1967 umgebaut. Es befindet sich auf einem Grundstück von ca. 587 m² und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 194 m² und einer Gewerbefläche von ca. 100 m². Sie bietet Platz für insgesamt 11 Zimmer, darunter 6 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Diese Immobilie eignet sich ideal für Eigennutzer oder Investoren, die eigene Ideen und Vorstellungen umsetzen möchten. Im Erdgeschoss empfängt Sie eine Diele mit dem angrenzenden Vollbad. Die Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und führt in das gemütliche Wohnzimmer. Über eine massive Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, welches mit 7 Zimmern und einem Badezimmer ausgestattet ist. Ein besonderes Highlight ist im Erdgeschoss die Gewerbefläche mit zwei Eingängen. Eine Nutzungsänderung ist hier erforderlich, um die Fläche beispielsweise als Büro oder Praxis nutzen zu können oder aber auch als Wohnraum. Zusätzlichen Stauraum stehen Ihnen auf dem Spitzboden sowie im Teilkeller zur Verfügung. Das Grundstück bietet Platz für Aktivitäten im Freien und verfügt über drei Garagen sowie zwei Gerätehäuser. Die Lage im Ortskern von Scharnebeck ist äußerst attraktiv und bietet eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel und die Autobahn. Verschiedene Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in der Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Insgesamt bietet diese Immobilie mit seiner einzigartigen Raumverteilung, vielen Nutzungsmöglichkeiten und hat großes Potential. Der sanierungsbedürftige Zustand bietet die Möglichkeit, das Objekt ganz nach eigenen Vorstellungen umzugestalten und zu renovieren. Für eine neue Heizung und neue Fenster im OG liegen bereits Angebote vor. Wir würden uns freuen, Ihnen die Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen und stehen Ihnen bei Fragen gerne zur Verfügung. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin!

??????? ????????: 23184004 - 21379 Scharnebeck

???????????????? ???? ?????????

- Umbau 1967
- Renovierungs-/Sanierungsbedürftig
- Einbauküche
- Zwei Bäder + WC
- Öl-Heizung 1994
- Gewerbefläche mit zwei Eingängen (Nutzungsänderung erforderlich)
- Deckenvertäflung
- Holztüren & Holzfenster
- Treppenlift
- Spitzboden Ausbaureserve
- viele Nutzungsmöglichkeiten
- Teilkeller
- 3 Garagen
- 3 Gerätehäuser/Abstellräume

??????? ?????????: 23184004 - 21379 Scharnebeck

??? ??? ??? ???????????

Die Gemeinde Scharnebeck, mit seinen ca. 3250 Einwohnern, liegt zwischen Lüneburg und Elbe am Elbeseitenkanal im idyllischen Elbeurstromtal. Im Laufe der Jahre entwickelte sich Scharnebeck von einer landwirtschaftlich geprägten Gemeinde zu einer Wohngemeinde. Ein beliebtes Ausflugsziel vor Ort ist das Schiffshebewerk, welches das weltgrößte seiner Art ist. Malerische Radwanderwege laden zu Ausflügen in die Natur ein, auch Kutschfahrten und Schiffsausflüge werden angeboten. Auch verfügt die Gemeinde über ein Schulzentrum mit Gymnasium und Oberschule, sowie 4 Grundschulen und ein gutes Angebot an Kindertagesstätten. Für ausgiebige Shoppingtouren lockt das wunderschöne Lüneburg mit einer Vielzahl an Geschäften und Veranstaltungen. Die Hansestadt erreichen Sie binnen 10 Minuten mit dem Auto. Von Lüneburg ist Hamburg mit Zug oder Autobahn ca. 30 Minuten entfernt.

??????? ?????????: 23184004 - 21379 Scharnebeck

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 196.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920. 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.

??????? ?????????: 23184004 - 21379 Scharnebeck

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Marco Heilenmann

Marktstraße 32 Winsen
E-Mail: winsen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com