

Scharnebeck

# Tágas, különálló ház félreeso kerttel, központi és csendes helyen

VP azonosító: 23105018



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VÉTELÁR: 350.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 139,18 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4.5 • FÖLDTERÜLET: 1.023 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 23105018 - 21379 Scharnebeck

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23105018 - 21379 Scharnebeck

## Áttekintés

VP azonosító	23105018
Hasznos lakótér	ca. 139,18 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4.5
Hálósobák	3.5
Fürdoszobák	1
Építés éve	1965
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	350.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2018
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 44 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 23105018 - 21379 Scharnebeck

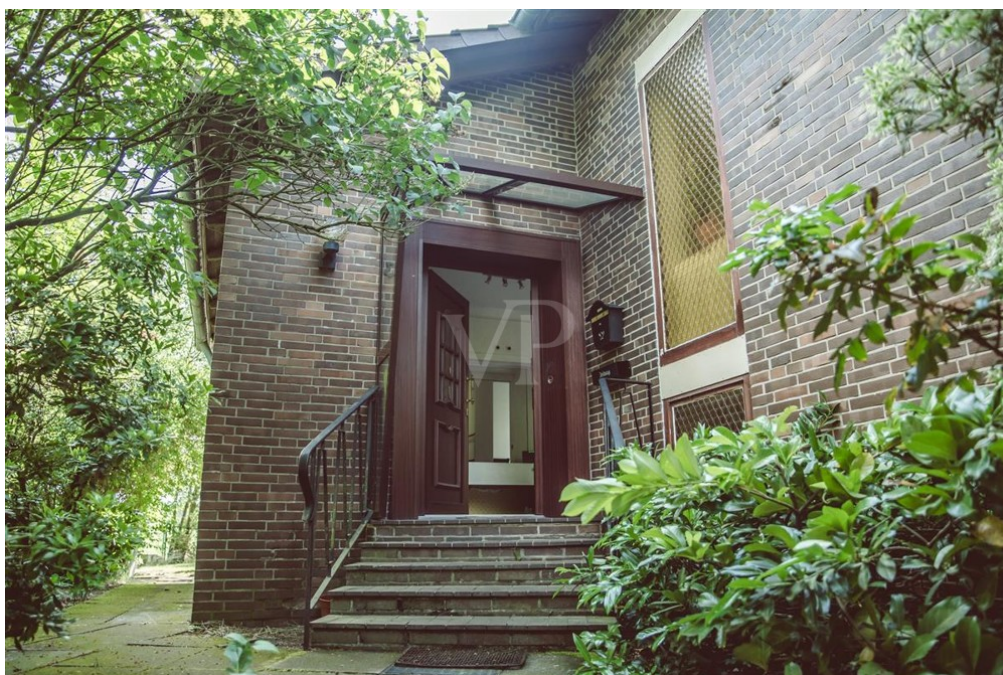
## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	174.27 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	30.08.2033	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1965



VP azonosító: 23105018 - 21379 Scharnebeck

## Az ingatlan



VP azonosító: 23105018 - 21379 Scharnebeck

## Az ingatlan





VP azonosító: 23105018 - 21379 Scharnebeck

## Az ingatlan



VP azonosító: 23105018 - 21379 Scharnebeck

## Az ingatlan





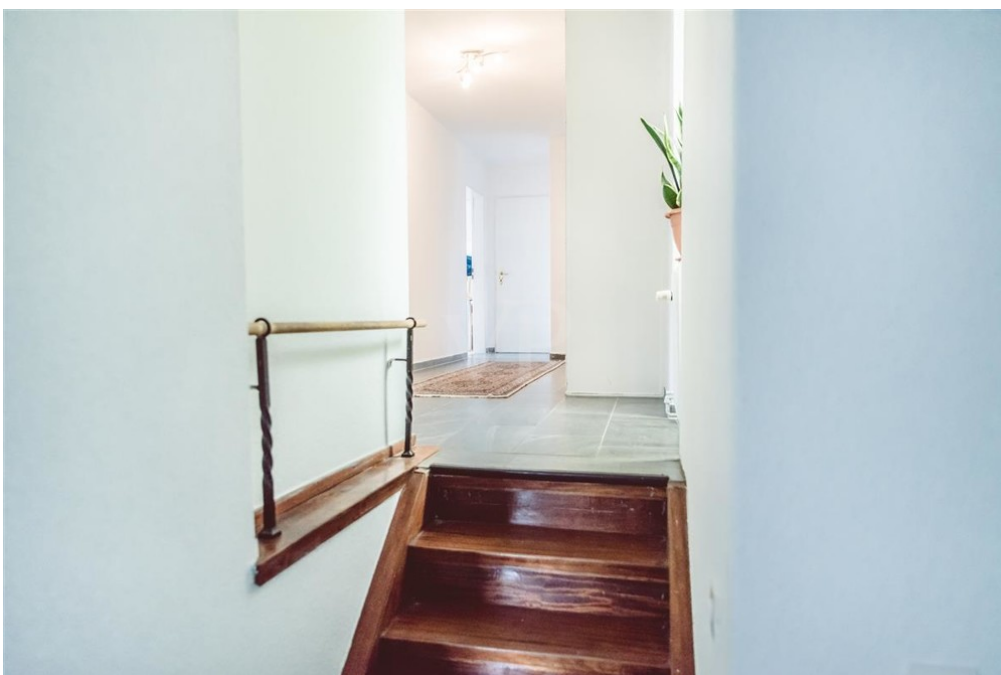
VP azonosító: 23105018 - 21379 Scharnebeck

## Az ingatlan



VP azonosító: 23105018 - 21379 Scharnebeck

## Az ingatlan





VP azonosító: 23105018 - 21379 Scharnebeck

## Az ingatlan





VP azonosító: 23105018 - 21379 Scharnebeck

## Az ingatlan



VP azonosító: 23105018 - 21379 Scharnebeck

## Az ingatlan





VP azonosító: 23105018 - 21379 Scharnebeck

## Az ingatlan



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](http://www.von-poll.com)

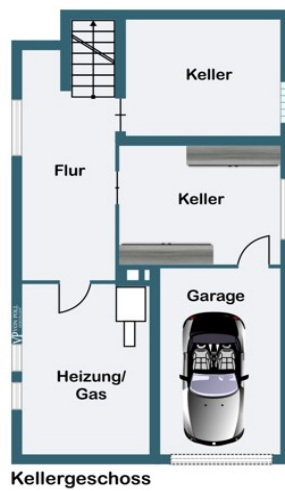


VP azonosító: 23105018 - 21379 Scharnebeck

## Alaprajzok



Erdgeschoss



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 23105018 - 21379 Scharnebeck

## Az első benyomás

Ez az 1965-ben épült családi ház körülbelül 139,18 m<sup>2</sup> lakóterülettel és jól megtervezett alaprajzzal rendelkezik. Az 1023 m<sup>2</sup>-es telken fekvő ingatlan bőséges helyet kínál egy gyermekes család számára. A házba belépve egy szürke csempés elosztó fogadja, amely egy vendég WC-hez vezet, amely a látogatók igényeit is kielégíti. A WC mellett egy iroda található, amely rugalmasan használható otthoni irodaként vagy vendégszobaként. A konyha beépített szekrényekkel és kamrával van felszerelve. Az étkező lenyugó a konyhába nyíló tálalónyílással és egy nagy ablakkal, amely zavartalan kilátást nyújt a környező természetre, valamint a nappaliba vezető nyitott terület kialakításával. Két lépcsőfok vezet a ház szívébe, ahol egy lenyugó panorámaablak csodálatos kilátást nyújt a kertre. A dupla tolóajtók zökkenőmentes kapcsolatot teremtenek a délnyugati fekvésű terasszal, harmonikusan ötvözve a belső és a kültéri tereket. A nappali további fényforrása a nyitott kandalló, amely nemcsak hangulatos hangulatot teremt, hanem feltűnő fókuszpontként is szolgál. Az étkezőben és a nappaliban is parketta található. Ez a kiváló minőségű padlóburkolat mindkét helyiségnek meleg és elegáns jelleget kölcsönöz. A folyosóról egy kétszintes lépcső vezet a hálószerénybe, ahol két gyerekszoba és egy fő hálószerény található. Mind a tágas folyosón, mind a fő hálószerényben további beépített szekrények találhatók, amelyek bőséges helyet biztosítanak ruhák és egyéb holmik számára. Ezen a szinten egy tágas zuhanyzó is található. A modern világítás kellemes hangulatot teremt, és hozzájárul a fürdőszoba hívogató kialakításához. A fürdőszobában dupla mosdó is található a nagyobb kényelem és kényelem érdekében. A stúdió, amely egy másik kétszintes lépcsőn keresztül közelíthető meg, további teret és változatos kialakítási lehetőségeket kínál. A stúdió különös hangsúlyt fektet a környező vidékre nyíló akadálytalan kilátásra. A nagy ablakok rengeteg természetes fényt biztosítanak, és zavartalan kilátást nyújtanak a tájra. A házhoz tartozik egy részleges pince is két tárolóhelyiséggel, egy kazánház és egy beépített garázs. Az ablakok fából készültek, a fűtési rendszer pedig központilag, gázkazánon található. Az ingatlan standard színvonalú kivitelezésű. A ház és a garázs nyugati oldalán található palaszindely burkolat jellegzetes megjelenést kölcsönöz az ingatlannak. A ház csendes, mégis kényelmes helyen található, üzletek, iskolák és tömegközlekedés is könnyen elérhető távolságban. A kert bőséges helyet kínál a kikapcsolódáshoz és a szabadidős tevékenységekhez. Összességében ez az ingatlan tágas lakóterülettel, modern felszereltséggel és vonzó elhelyezkedéssel büszkélkedhet. Ideális választás családok számára, akik nyugodt életet keresnek egy jól megközelíthető környezetben. Foglaljon időpontot megtekintésre még ma, és győződjön meg róla saját szemével.



VP azonosító: 23105018 - 21379 Scharnebeck

## Részletes felszereltség

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 Mahagohntreppe zum Schlafbereich  
Flur geliebt (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

VP azonosító: 23105018 - 21379 Scharnebeck

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 23105018 - 21379 Scharnebeck

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.8.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 174.27 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



VP azonosító: 23105018 - 21379 Scharnebeck

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Marco Heilenmann

---

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg

Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0

E-Mail: [lueneburg@von-poll.com](mailto:lueneburg@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)