

Scharnebeck

Ampia casa indipendente con giardino appartato in posizione centrale e tranquilla

Codice oggetto: 23105018



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 350.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 139,18 m² • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.023 m²

Codice oggetto: 23105018 - 21379 Scharnebeck

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 23105018 - 21379 Scharnebeck

A colpo d'occhio

Codice oggetto	23105018
Superficie netta	ca. 139,18 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4.5
Camere da letto	3.5
Bagni	1
Anno di costruzione	1965
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	350.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2018
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 44 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 23105018 - 21379 Scharnebeck

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	30.08.2033
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	174.27 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1965

Codice oggetto: 23105018 - 21379 Scharnebeck

La proprietà



Codice oggetto: 23105018 - 21379 Scharnebeck

La proprietà



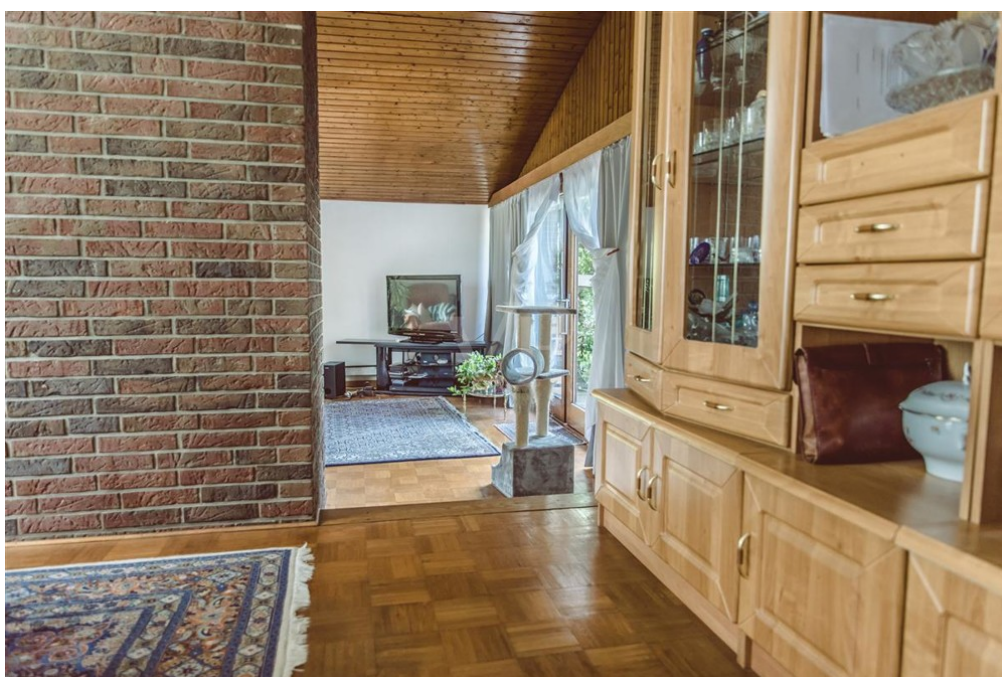
Codice oggetto: 23105018 - 21379 Scharnebeck

La proprietà



Codice oggetto: 23105018 - 21379 Scharnebeck

La proprietà



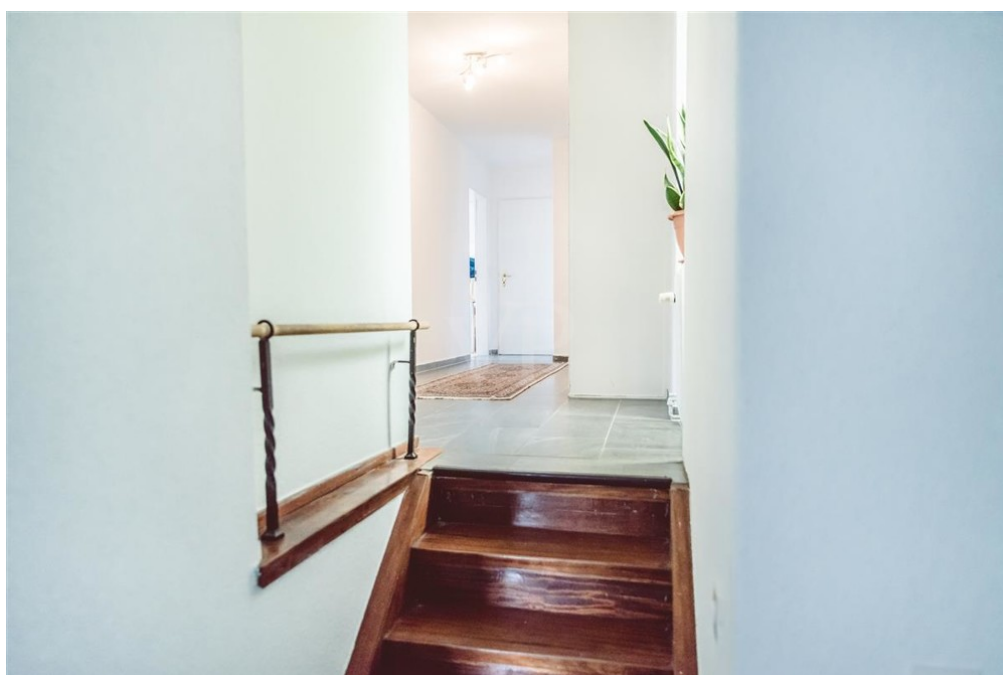
Codice oggetto: 23105018 - 21379 Scharnebeck

La proprietà



Codice oggetto: 23105018 - 21379 Scharnebeck

La proprietà



Codice oggetto: 23105018 - 21379 Scharnebeck

La proprietà



Codice oggetto: 23105018 - 21379 Scharnebeck

La proprietà



Codice oggetto: 23105018 - 21379 Scharnebeck

La proprietà



Codice oggetto: 23105018 - 21379 Scharnebeck

La proprietà



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.

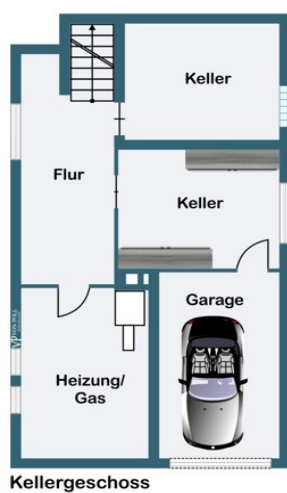
www.von-poll.com

Codice oggetto: 23105018 - 21379 Scharnebeck

Planimetrie



Erdgeschoss



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 23105018 - 21379 Scharnebeck

Una prima impressione

Questa casa indipendente, costruita nel 1965, vanta una superficie abitabile di circa 139,18 m² e presenta una planimetria ben progettata. Situata su un terreno di 1023 m², questa proprietà offre ampio spazio per una famiglia con bambini. Entrando in casa, si viene accolti da un corridoio con piastrelle grigie che conduce a un bagno per gli ospiti, ideale per le esigenze degli ospiti. Adiacente al bagno si trova uno studio, che può essere utilizzato in modo flessibile come ufficio o camera per gli ospiti. La cucina è dotata di mobili su misura e dispensa. La sala da pranzo colpisce per il suo passavivande che si apre sulla cucina e un'ampia finestra che offre una vista libera sulla natura circostante, oltre a un design open space che conduce al soggiorno. Due gradini conducono al cuore della casa, dove un'imponente finestra panoramica offre una magnifica vista sul giardino. Doppie porte scorrevoli creano un collegamento fluido con la terrazza esposta a sud-ovest, fondendo armoniosamente gli spazi interni ed esterni. Un altro punto forte del soggiorno è il camino aperto, che non solo crea un'atmosfera accogliente, ma funge anche da punto focale di grande impatto. Sia la sala da pranzo che il soggiorno sono dotati di pavimenti in parquet. Questo pavimento di alta qualità conferisce a entrambi gli ambienti un carattere caldo ed elegante. Dal corridoio, una scala a più livelli conduce alla zona notte, che ospita due camere da letto per bambini e una camera da letto principale. Sia l'ampio corridoio che la camera da letto principale sono dotati di ulteriori armadi a muro, che offrono ampio spazio per riporre vestiti e altri effetti personali. Su questo piano è presente anche un ampio bagno con doccia. L'illuminazione moderna crea un'atmosfera piacevole e contribuisce al design invitante del bagno. Il bagno è inoltre dotato di un doppio lavabo per maggiore comfort e praticità. Lo studio, accessibile tramite un'altra scala a più livelli, offre ulteriore spazio e una varietà di possibilità di design. Un punto di forza particolare dello studio è la sua vista libera sulla campagna circostante. Le ampie finestre lasciano entrare molta luce naturale e offrono una vista ininterrotta sul paesaggio. La casa comprende anche una parte del seminterrato con due ripostigli, un locale caldaia e un garage integrato. Le finestre sono in legno e l'impianto di riscaldamento è centralizzato con caldaia a gas. L'immobile è rifinito secondo standard standard. Il rivestimento in scandole di ardesia sul lato ovest della casa e del garage conferisce alla proprietà un aspetto distintivo. La casa gode di una posizione tranquilla ma comoda, con negozi, scuole e mezzi pubblici facilmente raggiungibili. Il giardino offre ampio spazio per il relax e il tempo libero. Nel complesso, questa proprietà vanta ampi spazi abitativi, comfort moderni e una posizione attraente. È ideale per famiglie che cercano una vita tranquilla in un ambiente ben collegato. Prenotate un appuntamento per una visita oggi stesso e scoprite di persona.

Codice oggetto: 23105018 - 21379 Scharnebeck

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 23105018 - 21379 Scharnebeck

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 23105018 - 21379 Scharnebeck

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 23105018 - 21379 Scharnebeck

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Marco Heilenmann

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg

Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0

E-Mail: lueneburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com