

Scharnebeck

# Großzügiges Einfamilienhaus mit uneinsehbarem Garten in zentraler und ruhiger Lage

CODICE OGGETTO: 23105018

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

PREZZO D'ACQUISTO: 395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 139,18 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.023 m<sup>2</sup>

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 <sup>2</sup> |
| 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                  | 395.000 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 <sup>2</sup>                                                             |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

CODICE OGGETTO: 23105018 - 21379 Scharnebeck

## Dati energetici

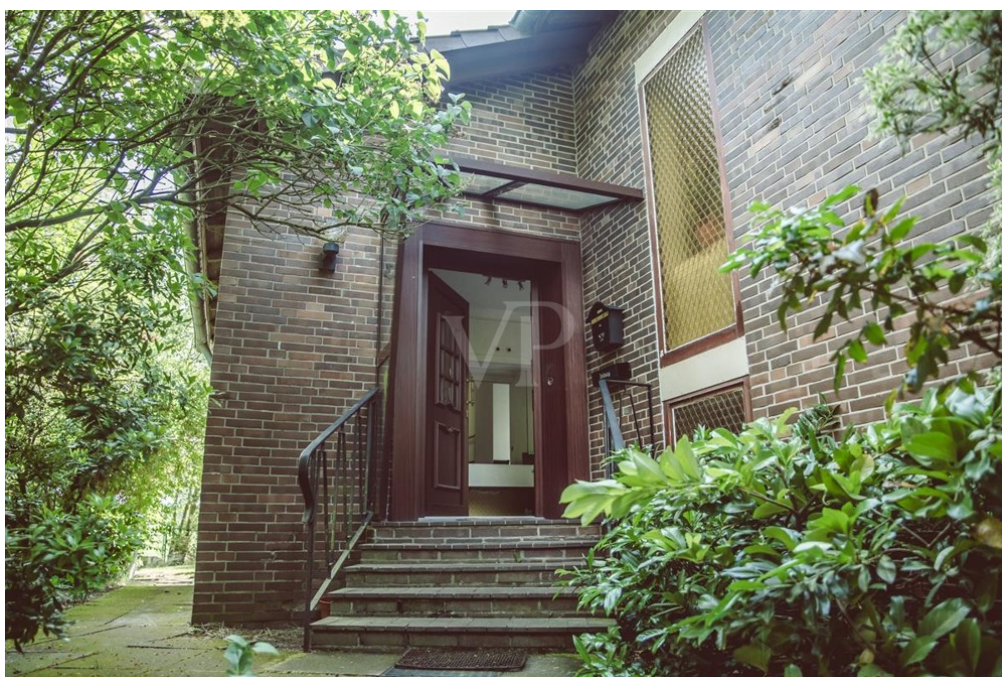
|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 30.08.2033    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi 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





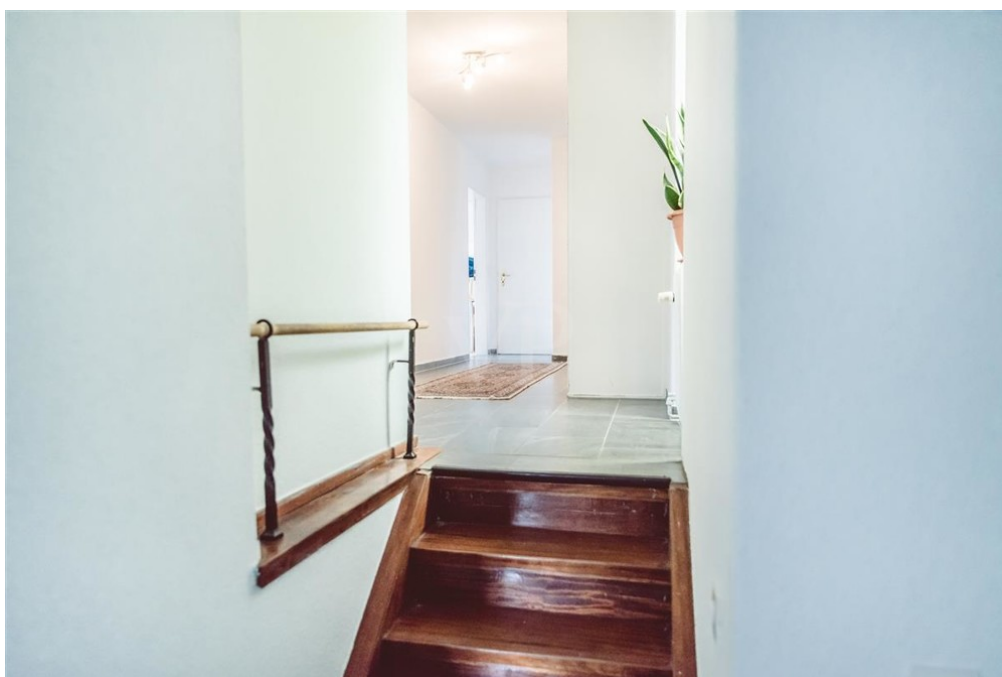
CODICE OGGETTO: 23105018 - 21379 Scharnebeck

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

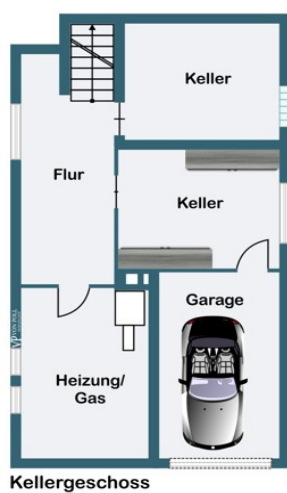


CODICE OGGETTO: 23105018 - 21379 Scharnebeck

## 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

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1965 mit einer Wohnfläche von ca. 139,18 m<sup>2</sup> zeichnet sich durch eine gut durchdachte Raumaufteilung aus.

Auf einem Grundstück von 1023 m<sup>2</sup> 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.

**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/(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 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](mailto:lueneburg@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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