

Scharnebeck

# Großzügiges Einfamilienhaus mit uneinsehbarem Garten in zentraler und ruhiger Lage

Objektnummer: 23105018



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

KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 139,18 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 1.023 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23105018 - 21379 Scharnebeck

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23105018 - 21379 Scharnebeck

## Auf einen Blick

Objektnummer	23105018
Wohnfläche	ca. 139,18 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3.5
Badezimmer	1
Baujahr	1965
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	395.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 44 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

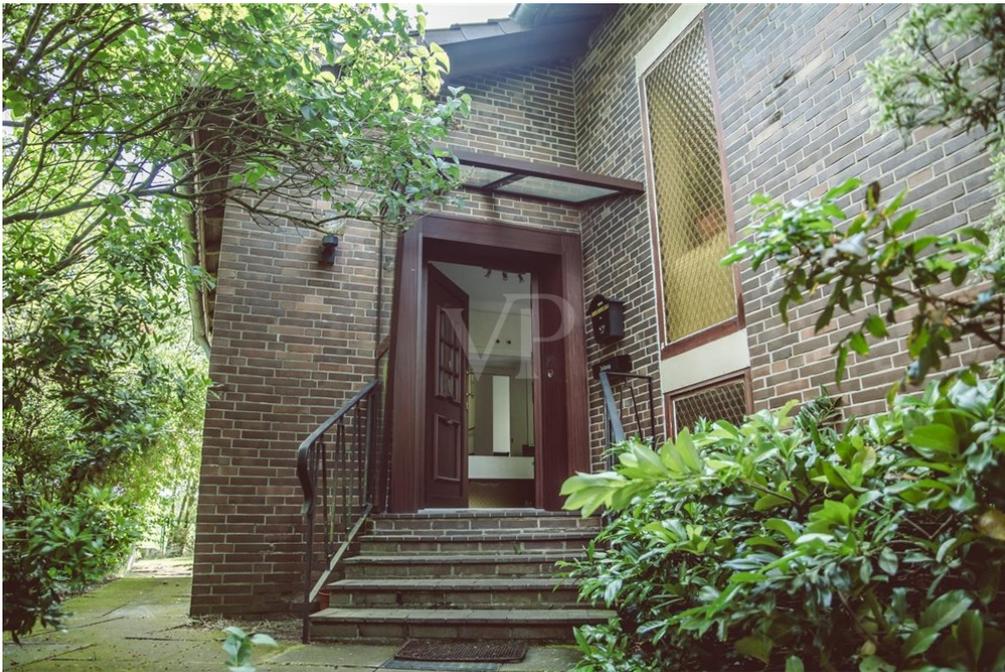
Objektnummer: 23105018 - 21379 Scharnebeck

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	174.27 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.08.2033	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 23105018 - 21379 Scharnebeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 23105018 - 21379 Scharnebeck

## Die Immobilie



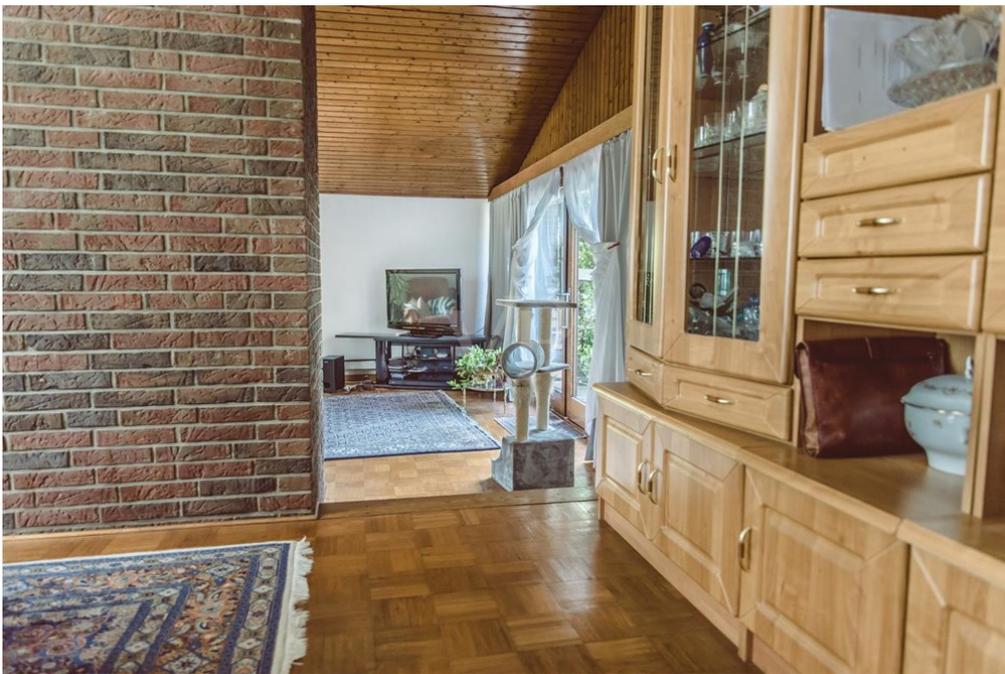
Objektnummer: 23105018 - 21379 Scharnebeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 23105018 - 21379 Scharnebeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 23105018 - 21379 Scharnebeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 23105018 - 21379 Scharnebeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 23105018 - 21379 Scharnebeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 23105018 - 21379 Scharnebeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 23105018 - 21379 Scharnebeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 23105018 - 21379 Scharnebeck

## Die Immobilie



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.

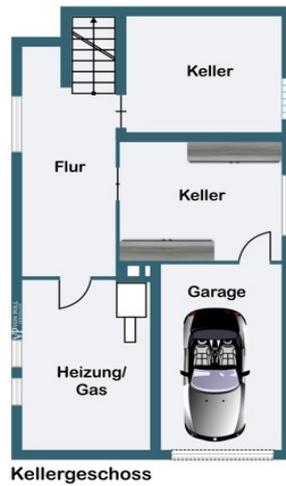
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 23105018 - 21379 Scharnebeck

## Grundrisse



Erdgeschoss



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23105018 - 21379 Scharnebeck

## Ein erster Eindruck

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.

**Objektnummer: 23105018 - 21379 Scharnebeck**

## Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 23105018 - 21379 Scharnebeck

## Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 23105018 - 21379 Scharnebeck**

## Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 23105018 - 21379 Scharnebeck

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marco Heilenmann

---

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg

Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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