Scharnebeck

Großzügiges Einfamilienhaus mit uneinsehbarem Garten in zentraler und ruhiger Lage

Número da propriedade: 23105018

PREÇO DE COMPRA: 395.000 EUR • **ÁREA:** ca. 139,18 m² • **QUARTOS:** 4.5 • **ÁREA DO TERRENO:** 1.023 m²

Número da propriedade: 23105018 - 21379 Scharnebeck

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23105018 - 21379 Scharnebeck

Numa vista geral

Número da propriedade	23105018
Área	ca. 139,18 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	4.5
Quartos	3.5
Casas de banho	1
Ano de construção	1965
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	395.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2018
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 44 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 23105018 - 21379 Scharnebeck

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	30.08.2033
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	174.27 kWh/m²a
Classificação energética	F
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1965

Número da propriedade: 23105018 - 21379 Scharnebeck

O imóvel

Número da propriedade: 23105018 - 21379 Scharnebeck

O imóvel

Número da propriedade: 23105018 - 21379 Scharnebeck

O imóvel

Número da propriedade: 23105018 - 21379 Scharnebeck

O imóvel

Número da propriedade: 23105018 - 21379 Scharnebeck

O imóvel

Número da propriedade: 23105018 - 21379 Scharnebeck

O imóvel

Número da propriedade: 23105018 - 21379 Scharnebeck

O imóvel

Número da propriedade: 23105018 - 21379 Scharnebeck

O imóvel

Número da propriedade: 23105018 - 21379 Scharnebeck

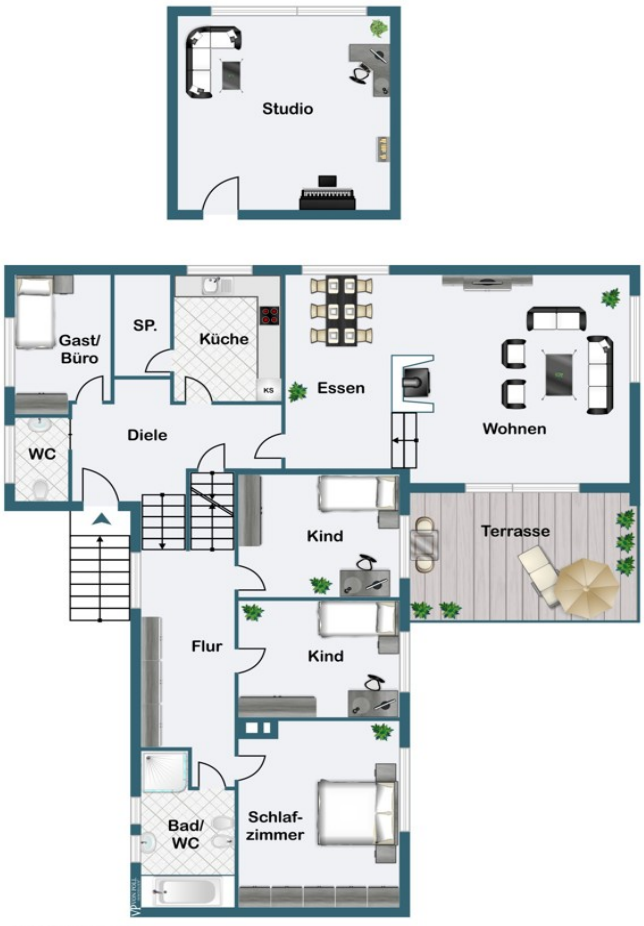
O imóvel

Número da propriedade: 23105018 - 21379 Scharnebeck

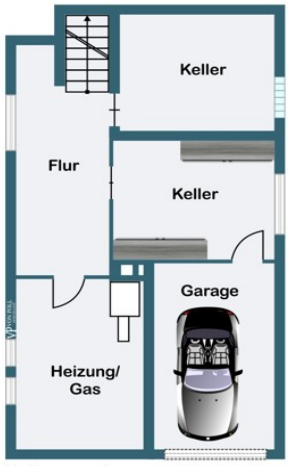
O imóvel

Número da propriedade: 23105018 - 21379 Scharnebeck

Plantas dos pisos



Erdgeschoss



Kellergeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 23105018 - 21379 Scharnebeck

Uma primeira impressão

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1965 mit einer Wohnfläche von ca. 139,18 m² zeichnet sich durch eine gut durchdachte Raumaufteilung aus.
Auf einem Grundstück von 1023 m² 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.

Número da propriedade: 23105018 - 21379 Scharnebeck

Detalhes do equipamento

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 Einbauschrank
2 Kinderzimmer mit Laminat (2018)
Schlafzimmer mit Einbauschrank 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 integrieter Garage
Holzfenster
Gasheizung (2007)
zwei Satellitenschüsseln

Número da propriedade: 23105018 - 21379 Scharnebeck

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 23105018 - 21379 Scharnebeck

Outras informações

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 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.

Número da propriedade: 23105018 - 21379 Scharnebeck

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Marco Heilenmann

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg
Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0
E-Mail: lueneburg@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com