

Schrampe

# Natur-Wasser-Lebensfreude: Tolle Erdgeschosswohnung in kleiner aber feiner Seniorengemeinschaft

Objektnummer: 21238202



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

KAUFPREIS: 478.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 21238202 - 39619 Schrampe

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

Objektnummer: 21238202 - 39619 Schrampe

## Auf einen Blick

Objektnummer	21238202	Kaufpreis	478.000 EUR
Wohnfläche	ca. 75 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baujahr	2023	Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 21238202 - 39619 Schrampe

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	08.12.2031	Endenergiebedarf	17.10 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie-Effizienzklasse	A+

Objektnummer: 21238202 - 39619 Schrampe

## Die Immobilie





Arendsee  
Ostufer  
ca. 2,5 km entfernt

Ein Wohnkonzept für Paare und Einzelpersonen, die gerne mit lieben Nachbarn „gaaaaanz all“ werden möchten :-)

Meer, geht nicht.  
See, dafür mehr !

soenah leben,  
arbeiten und entspannen.




Zielbau - Dorfstraße  
in Richtung Schrampe

„nüscht“  
ist machmal  
mehr !

Die „Blaue Perle“  
im Länderviereck:  
Niedersachsen - Brandenburg  
Sachsen-Anhalt - MV

Entfernungen ca.:  
Hamburg: City 150 km  
Berlin: City 190 km  
Hannover: City 160 km  
Schwerin 120 km  
Magdeburg 120 km  
Waren, Müritz 100 km  
Potsdam 120 km  
Rostock 200 km  
Lüneburg 80 km  
Wernigerode 180 km  
Stralsund 185 km  
Dresden 380 km  
NYK auf Fähr 350 km  
Amsterdam 450 km  
Köln 470 km  
Frankfurt a.M. 370 km  
München 630 km

Luftkurort - Stadt Arendsee  
in der nördlichen Altmark  
Landkreis: Salzwedel

Naturschutzgebiete  
in nächster Nähe:  
Das Grüne Band  
Altand-Elbe-Niederungen  
Farchauer Forst - Wilsche  
Harper Moor und viele weitere  
wunderschöne  
Landschaftschutzgebiete  
bzw. Nationalparks.

Historische Städte in der Region:  
Stendal - Uelzen - Wittenberge  
Salzwedel - Havelberg  
Tangermünde - Hitzacker u.v.a.

Alteit mit Blick  
auf das Grundstück und  
zum See hin

Das Zuhause ist ein  
ca. 1.550 m<sup>2</sup> großes,  
soenahes Naturgrundstück.  
In einer ländlich geprägten  
traditionellen Urlaubsregion.

Das Wohnumfeld ist auf dem Dorf  
in unmittelbarer Nähe einer  
urbanen Kleinstadt und im  
Einzugsbereich mittlerer Städte.

Objektnummer: 21238202 - 39619 Schrampe

## Die Immobilie



**Faltenburg**  
Erster Wohnsitz  
Kauf / 3 WE

**Kastanienhof**  
Ferienwohnung  
Erd- oder Obergeschoss  
Vermietung an Gäste  
1 WE

**Zweitwohnsitz**  
Erd- oder Obergeschoss  
Kauf/Eigentümer  
1 WE

Zielbau - Seesadweg  
von Amrendsee kommend

[www.arendsee.info/stadt-arendsee](https://www.arendsee.info/stadt-arendsee)  
Der Arendsee - Paradies im Nirgendwo | MDR.DE

[www.youtube.com/watch?v=c22qTdk2IE](https://www.youtube.com/watch?v=c22qTdk2IE)  
Ein Drohnenüberflug aus dem Jahre 2018,  
zufällig erstellt durch einen Feriengast.  
Der Überflug startet unmittelbar  
von Grundstück aus in Richtung See |



**Faltenburg**  
... „Best Ager“  
unter einem Dach.

**Planung + Realisation**  
**schlüssel fertiges Bauen**  
Planum GmbH, Salzwedel  
regionale Handwerker- und  
Dienstleistungsbetriebe

Umsetzung mit effizienten Baustandards  
und Vorgaben, ebenerdig bzw. **barrierefrei**  
(Innenaufzug), **autarke Strom- und  
Energieversorgung**, Glasfaseranschluss,  
Wahlbox für e-Bike und Auto,  
**altersadäquate Wohnraumgrößen**,  
plus **Terrasse\*** bzw. **Balkon**  
(keinen direkten Einblick durch Nachbarn)  
**Abstellräume\***, gemeinschaftl. nutzbarer  
**Werk-Fahrradraum - Stellplatz\***

**EG 2 WE von ca. 75 qm + Terrasse**  
**VB € 478.000,- pro WE**

**DG 1 WE von ca. 77 + Balkon**  
**VB € 480.000,- pro WE**

Eine möglicherweise zunächst genutzte Praxis  
im Dachgeschoss, könnte bei Bedarf als  
kleine **Wohnung für einen 24 h Pflegedienst**  
zur Verfügung stehen.

Im Garten ist ein gemeinsam nutzbarer,  
**winterfester Pavillon** geplant.  
(Party/Kamin/ WC)

**Baubeginn:**  
voraussichtl. 2023/24  
**Fertigstellung:**  
voraussichtl. 2024/25

Objektnummer: 21238202 - 39619 Schrampe

## Die Immobilie

**EG A**  
WE von ca. 79 qm  
+ Terrasse

vorausschl. VB  
€ 478.000,- \*

**EG B**  
WE von ca. 75 qm  
+ Terrasse\*  
vorausschl. VB  
€ 478.000,- \*

### Faltenburg

Erster Wohnsitz  
Kauf  
3 WE

Praxis / Hillmann  
gfl. 24h Pflegedienst

Reserviert

**DG C**  
WE von ca. 77 qm  
+ Balkon

vorausschl. VB  
€ 480.000,- \*

**DG D**

**DG E**

**Technik**  
Hauswirtschaft  
Vorrat  
Fahrräder etc.

**\* VB einschl.:**  
Vorrat (ca. 6 qm)  
Fahrräder o.ä.  
gem. Gartenpavillon  
belegter Stellplatz

Der VB ist auf der Grundlage aktueller Material-,  
Erstellungs- und Finanzierungskosten  
ermittelt worden.  
Mögliche Anpassungen  
innerhalb der Bauphase  
sind nicht ausgeschlossen.

Die Grundrisse werden nach Abruf  
entsprechend neu überarbeitet.  
Individuelle Änderungen und Wünsche sind  
selbstverständlich nach Absprache möglich.

Die gezeigten Aussenansichten  
und Grundrisse entsprechen annähernd der  
gewünschten architektonischen Außenoptik  
und Innenaufteilung  
oder zeigen Varianten auf.

**EG**  
WE von ca. 60 qm  
+ Terrasse

vorausschl. VB  
€ 325.000,- \*

**DG**  
WE von ca. 54 qm  
+ Balkon

vorausschl. VB  
€ 325.000,- \*

### Kastanienhof

Ferienwohnung  
Erd oder Obergeschoss  
Vermietung an Gäste  
1 WE

Zweitwohnsitz  
Erd oder Obergeschoss  
Kauf/ Eigentümer  
1 WE

**Technik**  
Hauswirtschaft  
Vorrat  
Fahrräder etc.

**\* VB einschl.:**  
Vorrat (ca. 6 qm)  
Fahrräder o.ä.  
gem. Gartenpavillon  
belegter Stellplatz

Der VB ist auf der Grundlage aktueller Material-,  
Erstellungs- und Finanzierungskosten  
ermittelt worden.  
Mögliche Anpassungen  
innerhalb der Bauphase  
sind nicht ausgeschlossen.

Die Grundrisse werden nach Abruf  
entsprechend neu überarbeitet.  
Individuelle Änderungen und Wünsche sind  
selbstverständlich nach Absprache möglich.

Die gezeigten Aussenansichten  
und Grundrisse entsprechen annähernd der  
gewünschten architektonischen Außenoptik  
und Innenaufteilung  
oder zeigen Varianten auf.

Objektnummer: 21238202 - 39619 Schrampe

## Die Immobilie

Blick vom Aneel aus mit alter Kastanie  
Links: Weg zum Anleger  
rechts: Dorfand Ziebau

Eine individuell eingerichtete Ferienwohnung für 2 bis 4 Personen

Ein ganzjähriges Erholungskonzept für Gäste mit großen Ambitionen zum Reit- und Fahrsport.

Mit viel Spaß am segeln und alles was auf, im und unter Wasser so stattfinden kann.

Rad- und Wanderwege führen durch reizvolle Kulturlandschaften und außergewöhnlichen Naturparks.

Biker\*Innen planen Tagestouren zu historischen Städten, quirligen Metropolen oder auch vertrauten Landschaftsregionen.

Auch Waldmänner- und Frauen können jederzeit Ihrer Passion in naheliegenden Revieren nachgehen.

Freizeit, Kultur, Sport und Genuss - direkt vor der Tür - am Aneelsee.

Die unterschiedlichen netten Feriengäste im „Kastanienhof“ fördern besonders die Idee, viele und interessante Begegnungen zu haben, mit uns, den Bewohnern der „Faltenburg“.

**Kastanienhof „nüscht“, außer Urlaub**



Objektnummer: 21238202 - 39619 Schrampe

## Ein erster Eindruck

Geplant sind insgesamt 5 Wohneinheiten mit durchdachten Grundrissen. Selbstverständlich mit mit Terrasse oder Balkon. Investition mittel bis langfristig: Werterhaltend und wertsteigernd. Das Haus wird mit einem Lift ausgestattet und ist insgesamt barrierefrei gestaltet.. Abstellräume und PKW- Stellplätze sind für die entsprechenden Wohneinheiten eingeplant. Die Wohnfläche beträgt bei dieser Wohnung ca. 75 m<sup>2</sup> inkl. Außenterrasse. In der gemeinschaftliche Gartenanlage wird ein attraktiver, winterfester Außenpavillon integriert. Das Wohnkonzept ist angedacht für Paare (Eigentümer) über "60plus", die sich ein freundliches und sicheres Umfeld wünschen. Die Fertigstellung ist für 2024/25 geplant.

Objektnummer: 21238202 - 39619 Schrampe

## Ausstattung und Details

Gemeinschaftliche Vorgartenfläche mit ca. 600 m<sup>2</sup>, professionell gestaltet mit unverbaubarem Blick in die Natur und auf den See (letzteres eher im Winter).

Neubau mit effizienten Baustandards und nach neuesten Vorgaben. Ebenerdig bzw. barrierefrei (Innenaufzug), insgesamt unabhängige Strom- und Energieversorgung, Glasfaseranschluss, Wallbox für Elektrofahrzeuge.

Alteradäquate Wohnraumgröße. Terrasse bzw. Balkon ohne direkten Einblick.

Abstellraum, gemeinschaftlich genutzter Mehrzweckraum für Fahrräder ect., befestigter Stellplatz für PKW.

Die zunächst genutzte Praxis im Erdgeschoss könnte bei Bedarf als Unterkunft für einen 24 h Pflegedienst zuzr Verfügung stehen.

Gemeinschaftlicher und winterfester Gartenpavillon mit Aussenterrasse, kleiner Küche, WC und Ofen/Kamin.

Die angrenzende Sauna am Gartenpavillon ist privat, kann aber nach Absprache auch durch die Hausbewohner genutzt werden.

Haustierhaltung nach Absprache.

Objektnummer: 21238202 - 39619 Schrampe

## Alles zum Standort

Naturgrundstück in Seenähe ( ca. 150 m) am Dorfeingang von Zießau aus Richtung Arendsee, gegenüber dem Anleger Zießau am Nordufer. "Wohnen mit Urlaubsfeeling"  
Das Wohnumfeld ist auf dem Dorf, in unmittelbarer Nähe einer urbanen Kleinstadt und im Einzugsbereich mittlerer Städte mit guten Infrastrukturen. Die Stadt Arendsee liegt in der nördlichen Altmark und ist ein Luftkurort im Landkreis Salzwedel, Sachsen-Anhalt. Nahegelegene Naturschutzgebiete in der Region sind: das grüne Band, die Aland- Elbe-Niederungen, den Ferchauer Forst, die Wiesche, das Harper Moor und viele weitere wunderschöne Landschaftsschutzgebiete bzw. Nationalparks. Historische Städte wie Stendal, Uelzen, Wittenberge, Salzwedel, Havelberg, Tangermünde, Hitzacker und viele andere sind gut zu erreichen. Der Arendsee, die "Blaue Perle" im Länderviereck Niedersachsen-Brandenburg-Sachsen-Anhalt und Mecklenburg- Vorpommern.  
Entfernungen/ca.: Hamburg :155 km Berlin: 193 km Hannover: 154 km Lüneburg: 82 km

Objektnummer: 21238202 - 39619 Schrampe

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.12.2031. Endenergiebedarf beträgt 17.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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: 21238202 - 39619 Schrampe

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Silke Freifrau von Koenig und Maik Röper

---

Veerßer Straße 26 Uelzen  
E-Mail: [uelzen@von-poll.com](mailto:uelzen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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