

Schrampe

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

Objektnummer: 21238202



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 478.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 21238202 - 39619 Schrampe

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

Objektnummer: 21238202 - 39619 Schrampe

Auf einen Blick

Objektnummer	21238202	Kaufpreis	478.000 EUR
Wohnfläche	ca. 75 m ²	Wohnungstyp	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	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	08.12.2031	Endenergiebedarf	17.10 kWh/m ² a
		Energie- Effizienzklasse	A+

Objektnummer: 21238202 - 39619 Schrampe

Die Immobilie





Arendsee
Ostüfer
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 !

Das Zuhause ist ein ca. 1.550 m² 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.

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 - Wälsche
Harper Moor und viele weitere
wunderschöne
Landschaftschutzgebiete
bzw. Nationalparks.

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

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

Alteit mit Blick
auf das Grundstück und
zum See hin

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 - Seesideweg
von Ahrendsee kommend

info@arendsee.info / stad-arendsee

Der Ahrendsee - Paradies im Nirgendwo | MDR.DE

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

*
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

*
VB einschl.:
gem. Gartenpavillon
belegter Stellplatz

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 vertrautem 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 m² 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 m², 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 zur 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

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.12.2031. Endenergiebedarf beträgt 17.10 kWh/(m²*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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com