

Scharnebeck

Barrierefreie 3-Zimmer-Wohnung mit Komfort und Ruhe – Ihr neues Zuhause ab März 2025!

????????? ??????????: 24105038



www.von-poll.com

???? ??????????: 1.130 EUR • ??????????: ca. 79,08 m² • ?????????: 3

??????? ????????: 24105038 - 21379 Scharnebeck

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24105038 - 21379 Scharnebeck

?? ??? ??????

???????? ??????????	24105038	????? ??????????	1.130 EUR
????????????	ca. 79,08 m ²	????????????	240 EUR
????? ??????	???????????????? ??????	?????????	
???????????????? ???	01.03.2025	?????????????	???????
????????	1	?????????	???????
????????	3	?????????????	
???????????? ???	2	????????	?????????????????
?????????			?????????, ??????????
?????????	1		
????? ??????????????	2020		
?????? ??????????????	1 x ??????????????		
	?????? ??????????????		

???????? ??????????: 24105038 - 21379 Scharnebeck

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ?????????	???????????????? ??????????	BEDARF
???? ???????????	?????? ??????? ??????	?????? ??????? ??????????	23.40 kWh/m ² a
?????????? ???????????????? ?????? ??	10.09.2030	?????????? ???????????? ??????????	A+
???? ???????????	??????	???? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????	2020

??????? ????????: 24105038 - 21379 Scharnebeck

?? ????????

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

??????? ????????: 24105038 - 21379 Scharnebeck

???????



Wohnung 6

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ??? ??????????????

??????? ????????: 24105038 - 21379 Scharnebeck

??? ?????? ???????????

Sichern Sie sich schon jetzt Ihr neues Zuhause: Diese ca. 79 m² große 3-Zimmer-Mietwohnung im Obergeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses wird ab dem 1. März 2025 frei. Die Wohnung wurde im Frühjahr 2023 fertiggestellt und bietet exklusives, lichtdurchflutetes Wohnen mit einem durchdachten Grundriss. Der großzügige Wohn-/Essbereich schafft ein außergewöhnliches Raumgefühl und lädt zum Wohlfühlen ein. Dank der offenen Einbauküche bleiben Sie beim Kochen stets Teil des Geschehens. Der große Balkon wird in den Sommermonaten zu Ihrem zweiten Wohnzimmer und sorgt mit einem entspannten Ausblick für Erholung und Urlaubsgefühle. Zwei Schlafzimmer und ein modernes Tageslicht-Badezimmer mit Walk-In-Dusche erfüllen höchste Wohnansprüche. Ein besonderes Plus ist das praktische Hauswirtschaftszimmer mit Waschmaschinenanschluss, das direkt an die Küche angrenzt. Hochwertiges Vinylparkett verleiht der Wohnung nicht nur einen eleganten Look, sondern sorgt auch für ein allergikerfreundliches Wohnklima. Für Ihren PKW steht ein Stellplatz direkt vor dem Haus bereit. Zusätzlich gibt es Bike-Ports sowie die Möglichkeit, eine Wallbox-Station für Ihr E-Auto zu installieren. Das gesamte Gebäude ist auf energiesparendes Wohnen ausgerichtet: Eine moderne Luftwärmepumpe sorgt für effizientes Heizen, während eine kontrollierte Be- und Entlüftung die Räume stets optimal klimatisiert. Die Vorbereitungen für eine Photovoltaikanlage sind bereits getroffen. Außenrollläden am gesamten Gebäude schützen vor direkter Sonneneinstrahlung – ideal auch an heißen Sommertagen. Lassen Sie sich von diesem Wohnraum begeistern und vereinbaren Sie schon jetzt einen Besichtigungstermin für Ihre zukünftige Mietwohnung. Ab dem 1. März 2025 können Sie hier exklusives und modernes Wohnen genießen! ***Bitte beachten Sie, dass uns aufgrund der aktuellen Mietersituation derzeit keine Fotos zur Verfügung stehen.***

??????? ????????: 24105038 - 21379 Scharnebeck

????????????????? ??? ??????????

Highlights der barrierefreien 3-Zimmer-Wohnung:

Raumaufteilung und Ausstattung:

- Großzügige, lichtdurchflutete Raumaufteilung für ein angenehmes Wohngefühl
- Offene Einbauküche, ideal für gemeinsames Kochen und gesellige Abende
- Großes Wohnzimmer mit Zugang zur einladenden Loggia – Ihr Rückzugsort im Freien
- Helles, allergikerfreundliches Vinylparkett für ein modernes und gesundes Wohnklima
- Fußbodenheizung in allen Räumen für gleichmäßige Wärme

Komfort und Funktionalität:

- Barrierefreier Zugang und ein Personenaufzug im Haus
- Modernes Badezimmer mit Walk-In-Dusche
- Praktisches Hauswirtschaftszimmer mit Waschmaschinenanschluss

Energieeffizienz und Klima:

- Be- und Entlüftungsanlage für ein optimales Raumklima
- Photovoltaikanlage in Vorbereitung für zukunftsfähigen Mieterstrom
- Außenrollläden für Schutz vor direkter Sonneneinstrahlung und mehr Privatsphäre

Mobilität:

- PKW-Stellplatz direkt vor der Tür (Wallbox-Installation möglich)
- Bike-Port für Fahrräder

Mietdetails:

- Beziehbar ab dem 1. März 2025
- Nettokaltmiete: 1.130 € (inklusive 1 Außenstellplatz)

??????? ????????: 24105038 - 21379 Scharnebeck

??? ??? ??? ????????????

Scharnebeck – Ihr Zuhause in idyllischer Lage! Scharnebeck, eine charmante Gemeinde mit rund 3.500 Einwohnern, liegt eingebettet in die malerische Landschaft des Elbeurstromtals. Gemeinsam mit den umliegenden Ortschaften der Samtgemeinde Scharnebeck zählt die Region etwa 15.000 Bewohner. Durch ihre strategisch günstige Lage zwischen der historischen Hansestadt Lüneburg und dem Elbe-Seitenkanal ist Scharnebeck sowohl ein idealer Wohnort als auch ein attraktives Ziel für Besucher. Lebensqualität und Infrastruktur Was einst eine landwirtschaftlich geprägte Gemeinde war, hat sich im Laufe der Jahre zu einer beliebten Wohngemeinde entwickelt. Heute zählt Scharnebeck zu den begehrtesten Wohnlagen in der Umgebung von Lüneburg. Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Familien profitieren von einem umfassenden Angebot an Kindertagesstätten, einer Grundschule sowie einem modernen Schulzentrum mit Gymnasium und Oberschule. Für die medizinische Versorgung stehen Ihnen verschiedene Allgemeinärzte, Zahnärzte sowie Apotheken zur Verfügung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in direkter Nähe, während die nur 10 Autominuten entfernte Hansestadt Lüneburg mit ihren zahlreichen Geschäften und kulturellen Veranstaltungen für Abwechslung sorgt. Die Metropole Hamburg ist in ca. 30 Minuten bequem mit dem Auto oder Zug erreichbar. Freizeit und Attraktionen Neben der hervorragenden Infrastruktur bietet Scharnebeck zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Ein Highlight ist das beeindruckende Schiffshebewerk, das als das größte seiner Art weltweit gilt und Besucher aus nah und fern anzieht. Darüber hinaus lädt die umliegende Natur zu Spaziergängen, Radtouren und weiteren Outdoor-Aktivitäten ein. Fazit Scharnebeck verbindet die Ruhe einer idyllischen ländlichen Umgebung mit der Nähe zu urbanen Zentren wie Lüneburg und Hamburg. Egal ob Familien, Berufspendler oder Ruhesuchende – hier findet jede Altersgruppe ideale Bedingungen für ein lebenswertes Zuhause. Willkommen in Scharnebeck – einer Gemeinde, die für Lebensqualität, Gemeinschaft und Naturnähe steht.

??????? ????????: 24105038 - 21379 Scharnebeck

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.9.2030. Endenergiebedarf beträgt 23.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

???????? ??????????: 24105038 - 21379 Scharnebeck

?????????????? ???????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ?? ?????????? ??????????????? ???:

Marco Heilenmann

Stresemannstraße 7 Lüneburg
E-Mail: lueneburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com