

Schrampe

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

Número da propriedade: 21238202



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

PREÇO DE COMPRA: 478.000 EUR • ÁREA: ca. 75 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 21238202 - 39619 Schrampe

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

Número da propriedade: 21238202 - 39619 Schrampe

## Numa vista geral

Número da propriedade	21238202	Preço de compra	478.000 EUR
Área	ca. 75 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3		
Ano de construção	2023	Móveis	Terraço

Número da propriedade: 21238202 - 39619 Schrampe

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Bomba de calor ar- água	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	08.12.2031	Procura final de energia	17.10 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classificação energética	A+

Número da propriedade: 21238202 - 39619 Schrampe

## O imóvel





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 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.

Entfernungen ca.:

- Hamburg: City 150 km
- Berlin: City 190 km
- Hannover: City 160 km
- Schwerin 120 km
- Magdeburg 120 km
- Waren, Müritz 100 km
- Patzdam 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

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

Luftkurort - Stadt Arendsee in der nördlichen Altmark Landkreis: Salzwedel

Naturschutzgebiete in nächster Nähe:

- Das Grüne Band
- Altand-Elbe-Niederungen
- Ferchauer 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.

Alteit mit Blick auf das Grundstück und zum See hin

Número da propriedade: 21238202 - 39619 Schrampe

## O imóvel



**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 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

Número da propriedade: 21238202 - 39619 Schrampe

## O imóvel

**EG A**  
WE von ca. 79 qm  
+ Terrasse  
vorausschl. VB  
€ 478.000,- \*

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

**DG C**  
WE von ca. 77 qm  
+ Balkon  
vorausschl. VB  
€ 480.000,- \*

**Faltenburg**  
Erster Wohnsitz  
Kauf  
3 WE

Technik  
Hauswirtschaft  
Vorrat  
Fahrräder etc.

Praxis / Hillmann  
gfl. 24h Pflegedienst

Reserviert

\*  
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

Bad  
Schlafen  
Technik  
Küche  
Wohnen

Bad  
Schlafen  
WC  
Küche  
Wohnen

\*  
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.

Número da propriedade: 21238202 - 39619 Schrampe

## O imóvel

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**



Número da propriedade: 21238202 - 39619 Schrampe

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 21238202 - 39619 Schrampe

## Detalhes do equipamento

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.

**Número da propriedade: 21238202 - 39619 Schrampe**

## Tudo sobre a localização

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

Número da propriedade: 21238202 - 39619 Schrampe

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 21238202 - 39619 Schrampe

## Pessoa de contacto

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

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)