

Schrampe

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

Property ID: 21238202



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 478.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 75 m² • ROOMS: 3

Property ID: 21238202 - 39619 Schrampe

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 21238202 - 39619 Schrampe

At a glance

Property ID	21238202	Purchase Price	478.000 EUR
Living Space	ca. 75 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	According to the arrangement	Usable Space	ca. 0 m ²
Rooms	3	Equipment	Terrace
Year of construction	2023		

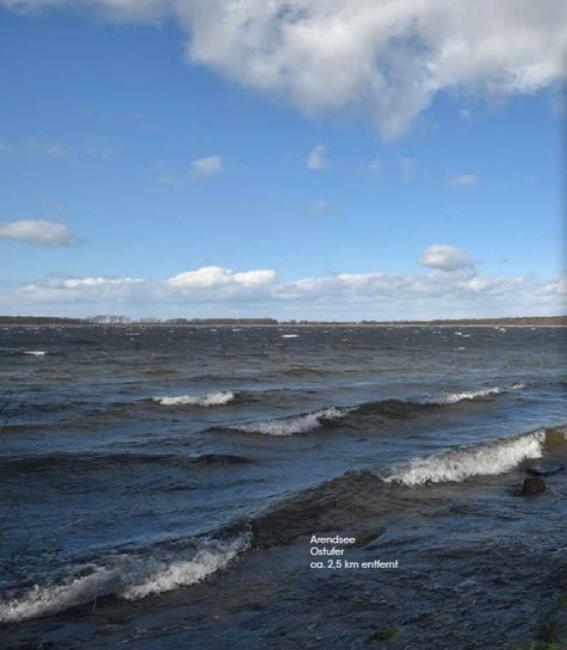
Property ID: 21238202 - 39619 Schrampe

Energy Data

Energy Source	LUFTWP	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	08.12.2031	Final Energy Demand	17.10 kWh/m ² a
		Energy efficiency class	A+

Property ID: 21238202 - 39619 Schrampe

The property



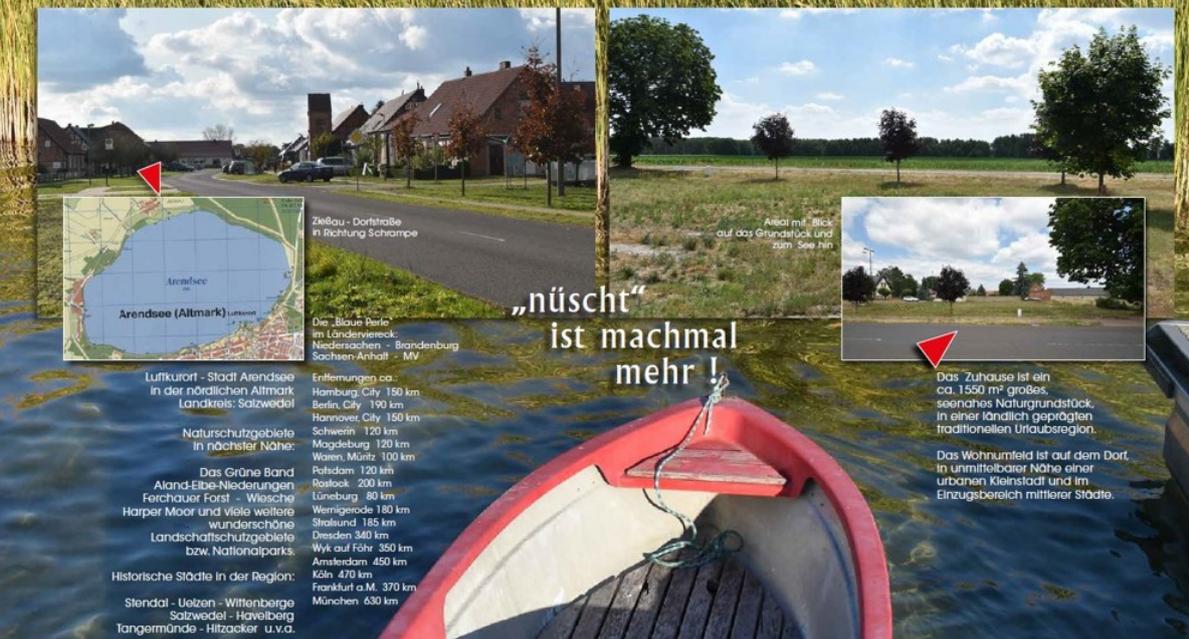
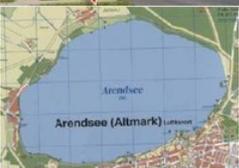


Arendsee
Ostufer
ca. 2,5 km entfernt

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 !

Alleit mit Blick
auf das Grundstück und
zum See hin

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.

Luftkurort - Stadt Arendsee
in der nördlichen Altmark
Landkreis: Salzwedel

Naturschutzgebiete
in nächster Nähe:

Das Grüne Band
Altand-Elbe-Niederungen
Ferchauer 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.

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: 650 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

Property ID: 21238202 - 39619 Schrampe

The property



Dorfstraße - Zielau 24

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

[Info:
arendsee.info/stadt-arendsee](mailto:info@arendsee.info)

Der Arendsee - 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

Property ID: 21238202 - 39619 Schrampe

The property

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,- *

DG D

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
befestigter 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
Küche
Wohnen
Technik
Vorrat
Eingang
Vordach
Aussenanflug

Bad
Schlafen
Küche
Wohnen
WC
Eingang
Vordach
Aussenanflug

*
VB einschl.:
gem. Gartenpavillon
befestigter 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.

Property ID: 21238202 - 39619 Schrampe

The property

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

Property ID: 21238202 - 39619 Schrampe

A first impression

Geplant sind insgesamt 5 Wohneinheiten mit durchdachten Grundrissen. Selbstverständlich 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.

Property ID: 21238202 - 39619 Schrampe

Details of amenities

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 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.

Property ID: 21238202 - 39619 Schrampe

All about the location

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

Property ID: 21238202 - 39619 Schrampe

Other information

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.

Property ID: 21238202 - 39619 Schrampe

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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