

Exposé

Einfamilienhaus in Scharnebeck

**Euer Haus im Grünen – Viel Platz, viel Charme und gute
Anbindung nach Lüneburg und Hamburg**



Objekt-Nr. OM-474132

Einfamilienhaus

Verkauf: **630.000 €**

21379 Scharnebeck
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1961	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	978,00 m²	Übernahmedatum	01.10.2026
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,50	Badezimmer	3
Wohnfläche	192,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	50,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnen im Grünen. Nahe Lüneburg und mit guter Anbindung an Hamburg.

In dieser kleinen Oase kann der Traum Wirklichkeit werden: auf einer Wohnfläche von 192qm verbindet sich Altbaucharme mit modernem Wohnen und das rundherum bewachsene 978qm große Grundstück bietet zahlreiche Möglichkeiten zum Entspannen und Endlich-im-eigenen-Garten-sein.

Das freistehende Einfamilienhaus wurde ursprünglich 1961 errichtet und über die Jahre immer weiter ausgebaut und renoviert:

1996 wurde ein hochwertiger Anbau hinzugefügt, unter dessen Kupferdach das über 40qm große Wohnzimmer mit Ahornparkett, Fußbodenheizung und Kachelofen liegt. Ein Panoramafenster bietet einen traumhaften Ausblick in den Garten mitsamt Gartenhaus, in dem man die Abendsonne genießen kann. Der zusätzlich errichtete Wintergarten schafft besondere Momente zwischen Drinnen und Draußen.

Ebenfalls in diesem Jahr wurde das gesamte Erdgeschoss kernsaniert und das Hauptbad mit Natursteinfliesen und Fußbodenerwärmung ausgestattet.

2011 wurde eine Einblasdämmung in das zweischalige Mauerwerk des ursprünglichen Teils des Hauses eingebracht.

Seit 2021 wurde das Haus mit viel Liebe zum Detail konsequent saniert und renoviert:

In den 5 Zimmern im Obergeschoss wurden die alten Holzdielen freigelegt, abgeschliffen und geölt, die gesamte Elektrik erneuert und alle Wände und das Treppenhaus neu verputzt. Ein kleines Duschbad rundet das Obergeschoss ab. Ebenso wurde die schöne Holzterrasse von Teppichboden befreit und renoviert.

In 2022 wurde die Küche komplett neu aufgebaut: moderne Metro-Fliesen, neue Bosch-Küchengeräte, Holzarbeitsplatten und zuletzt ein neuer Vinylboden machen sie gleichermaßen wohnlich-offen wie praktisch und funktional.

In 2024 wurden einige Fenster durch moderne Kunststofffenster im Industrial-Look ersetzt (Dreifachverglasung, optimale Dämm- und Schallschutz-Werte, Einbau durch Fachfirma mit Energieberater).

Ebenfalls in 2024 wurde ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss vollständig saniert: Elektrik erneuert, Wände verputzt und das Ahornparkett abgeschliffen und geölt.

In 2025 wurde eine ca. 20qm große Terrasse mit Lärchedielen an Wintergarten und Wohnzimmer errichtet – perfekt für ein Frühstück in der Morgensonne oder eine Gartenparty.

Zuletzt wurde in 2026 das Gästebad im Erdgeschoss renoviert und genau wie der Flur mit einem schönen Vinylboden versehen.

Neben der 192qm Wohnfläche bietet das Haus einen Keller mit Waschküche, Lagerflächen, Heizungsraum (Gas-Brennwert von Brötje) und einer Werkstatt. Außerdem Ausbaureserve auf einem Dachboden und eine Garage mitsamt Platz für Fahrräder und Lagerraum unter dem Dach.

Das Haus hat in seinen über 60 Jahren schon viel gesehen und wartet nun auf das nächste Kapitel.

Ausstattung

- Glasfaser-Anschluss
- Kachelofen im Wohnzimmer
- Küche mit Induktionsherd, Backofen, Kühlschrank und Spülmaschine von Bosch
- Gas-Brennwert-Heizung von Brötje (2009)

- Hauptbad mit Natursteinfliesen und Dusche
- Gästebad mit Badewanne im Erdgeschoss
- Duschbad im Obergeschoss
- Ahornparkett in Wohnzimmer, Esszimmer und Arbeitszimmer im Erdgeschoss
- Vinylboden in Küche, Gästebad und Flur
- Holzdielen im Obergeschoss
- Kupferdach auf dem Anbau
- Einblasdämmung im alten Teil des Hauses (2011)
- Teilkeller, gefliest
- Gartenhaus
- Terrasse mit Lärchedielen
- Brunnen zur Gartenbewässerung

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Durch den Austausch der Fenster wurde eine empfohlene energetische Maßnahme aus dem Energieausweis bereits umgesetzt, die den Wert positiv verändern sollte.

Lage

Scharnebeck liegt in direkter Nachbarschaft zu Lüneburg – mit sehr guter Anbindung für Pendler nach Hamburg: mit dem Bus sind es gut 15 Minuten bis zum Bahnhof Lüneburg, von dort 30 Minuten bis zum Hamburger Hauptbahnhof (hvv-Netz).

Der Ort bietet alles für den täglichen Bedarf:

- zwei Supermärkte
- zwei Bäckereien
- Restaurants
- Eisdiele
- Buch- und Schreibwarengeschäft
- Geldautomat
- Ärztezentrum
- Tierarzt
- Apotheke
- Massage- und Kosmetikstudios
- Tankstelle

Besonders attraktiv ist der Ort zudem für Familien: durch einen großen, schönen Kindergarten, eine Grundschule und eine weiterführende Schule ist hier einerseits alles fußläufig zu erreichen, andererseits finden sich Kinder in allen Altersstufen im Ort, sowie Spielplätze.

Die Umgebung bietet ein sehr gut ausgebautes Netz an Radwegen, die umliegenden Wälder und der Elbe-Seitenkanal laden zu Spaziergängen oder Joggingrunden ein.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	198,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Esszimmer & Küche

Exposé - Galerie



Küche

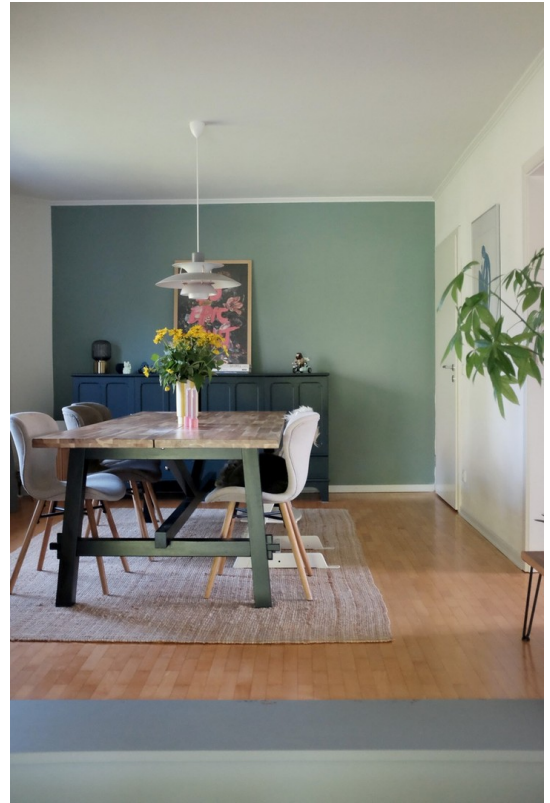


Küche

Exposé - Galerie



Esszimmer & Wohnzimmer



Esszimmer



Wohnzimmer & Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Kamin

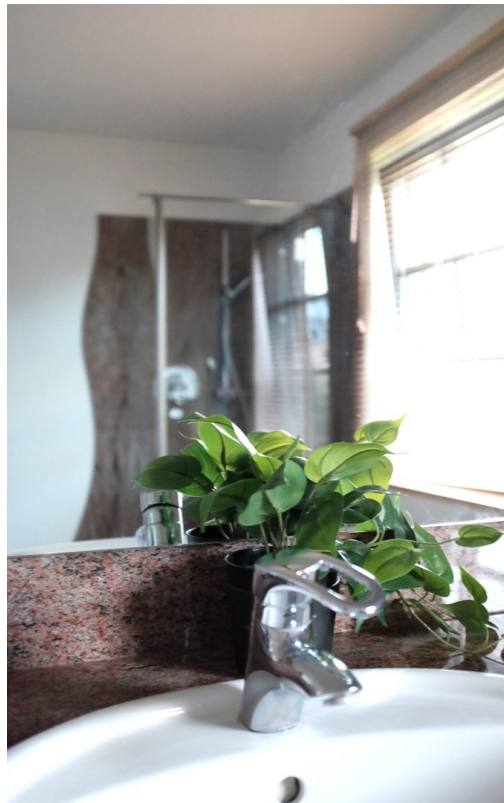


Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Hauptbad, Erdgeschoss



Hauptbad, Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Gästebad, Erdgeschoss



Gästebad, Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Flur & Garderobe, Erdgeschoss

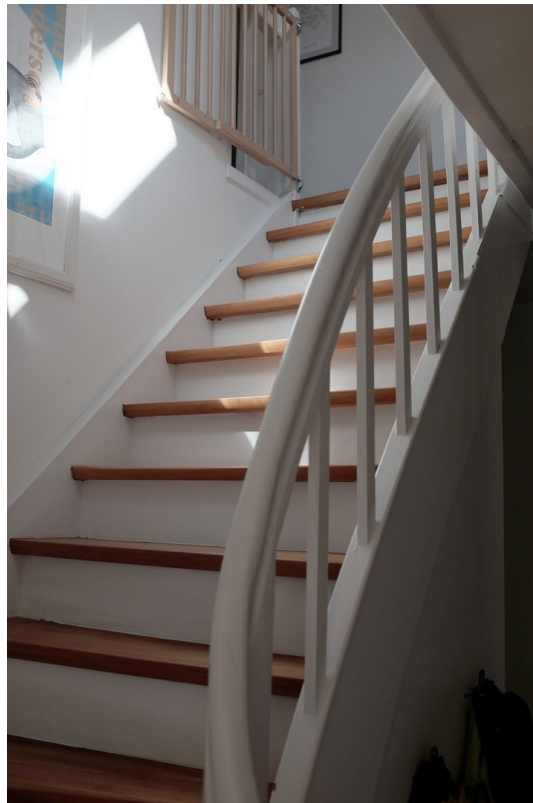


Flur, Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Treppe & Flur, Erdgeschoss



Treppe

Exposé - Galerie



Treppe



Flur, Obergeschoss

Exposé - Galerie



Zimmer 1, Obergeschoss



Zimmer 1 & 2, Obergeschoss

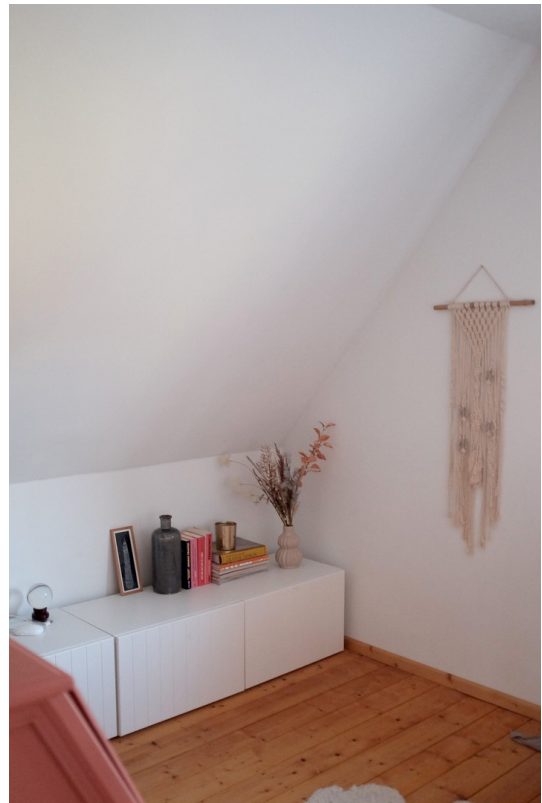
Exposé - Galerie



Zimmer 2, Obergeschoss



Zimmer 3, Obergeschoss



Zimmer 3, Obergeschoss

Exposé - Galerie



Zimmer 3, Obergeschoss



Dielen, Obergeschoss

Exposé - Galerie



Bad, Obergeschoss



Terrasse

Exposé - Galerie

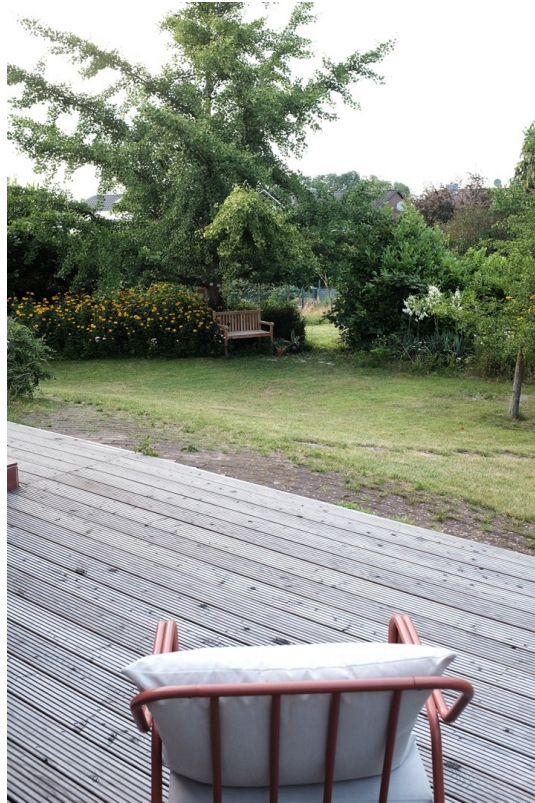


Garten



Gartenhaus

Exposé - Galerie



Garten



Außen

Exposé - Galerie



Außen



Außen

Exposé - Galerie



Außen



Außen

Exposé - Galerie



Außen

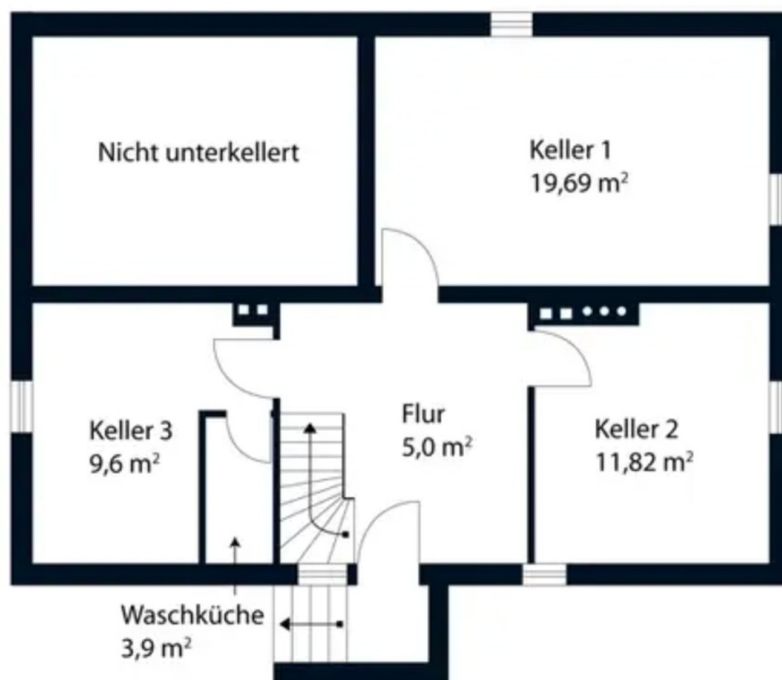


Außen

Exposé - Grundrisse

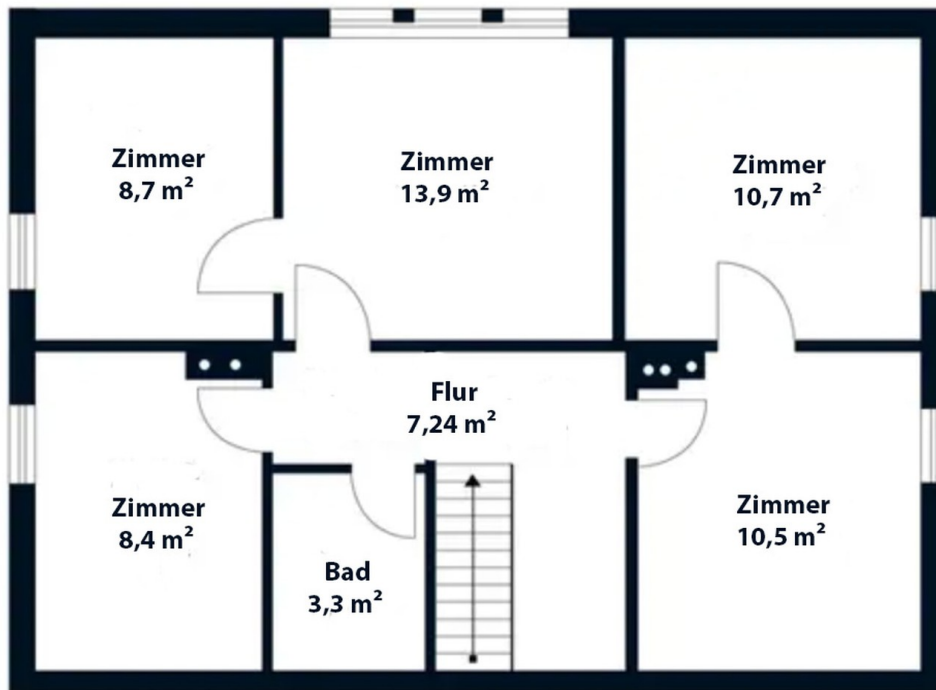


Erdbgeschoss – Grundriss



Keller – Grundriss

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss – Grundriss