

Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

# Massiv gebautes Einfamilienhaus mit vier Zimmern und Carport

Objektnummer: 25205020

Neuvorstellung



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

KAUFPREIS: 345.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 625 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25205020 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25205020 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

## Auf einen Blick

|              |             |
|--------------|-------------|
| Objektnummer | 25205020    |
| Wohnfläche   | ca. 105 m²  |
| Dachform     | Satteldach  |
| Zimmer       | 4           |
| Schlafzimmer | 3           |
| Badezimmer   | 1           |
| Baujahr      | 2001        |
| Stellplatz   | 1 x Carport |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 345.000 EUR                                                               |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche                                    |

Objektnummer: 25205020 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 79.40 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 03.01.2028     | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befeuierung                | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2004          |



Objektnummer: 25205020 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25205020 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25205020 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205020 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25205020 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205020 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205020 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

## Die Immobilie





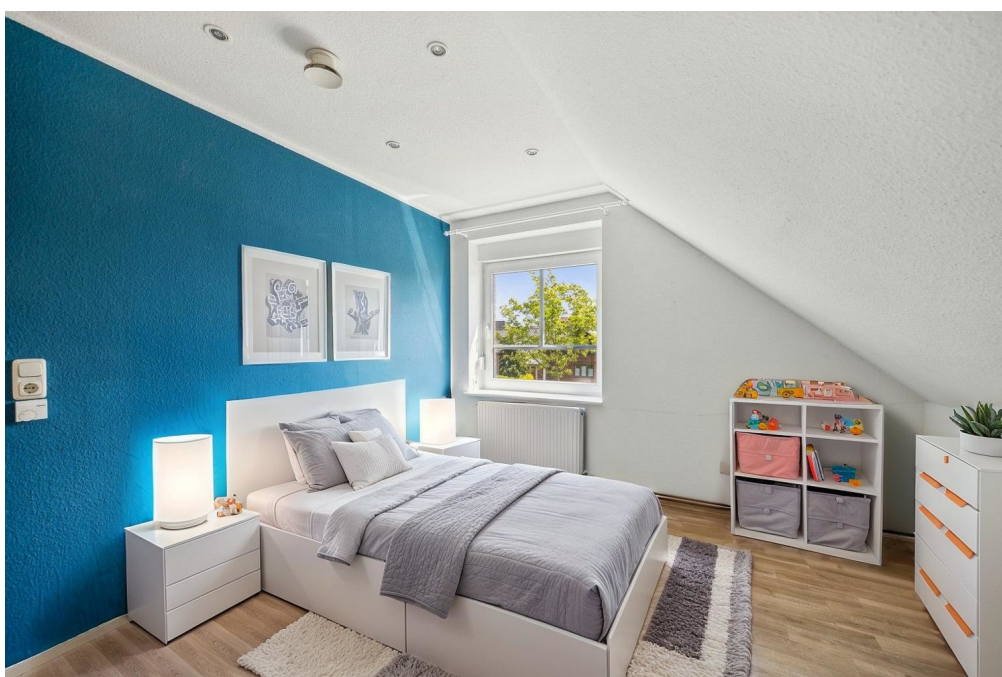
Objektnummer: 25205020 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205020 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25205020 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25205020 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

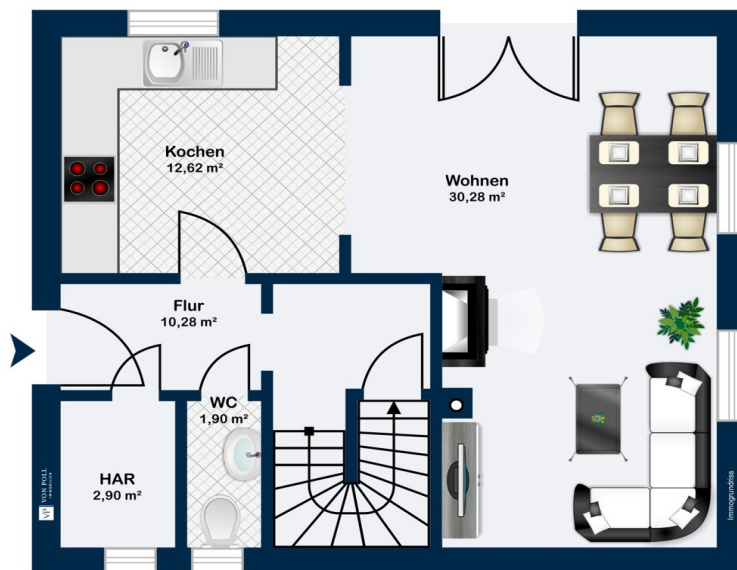
Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

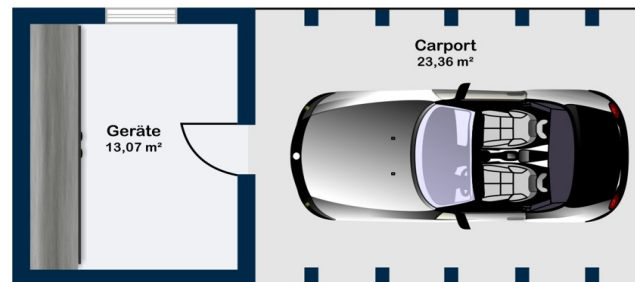
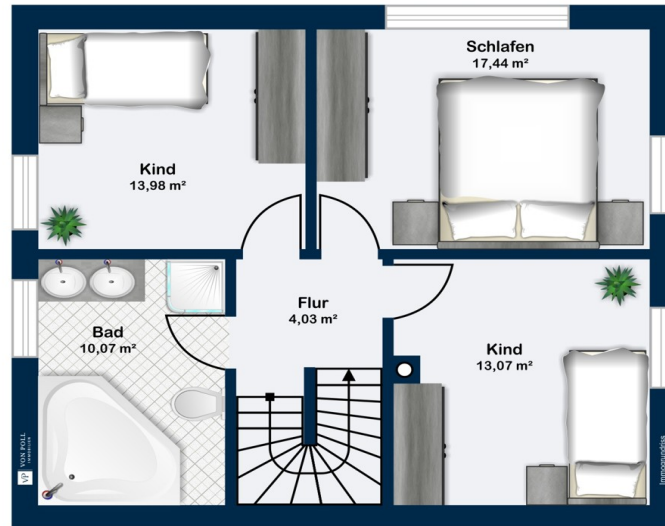


Objektnummer: 25205020 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25205020 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt**

## Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus wurde im Jahr 2001 in massiver Bauweise errichtet und befindet sich auf einem ca. 625?m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit einer Wohnfläche von rund 105?m<sup>2</sup> und insgesamt vier Zimmern – darunter drei Schlafzimmer – bietet es ausreichend Platz für Paare oder Familien.

Die Bauweise erfüllt solide Standards: Außenwände aus 24?cm starken Porenbetonsteinen, ergänzt durch eine 12?cm Kerndämmung und eine 11,5?cm Verblendschale, sorgen für einen guten Wärmeschutz. Im Erdgeschoss sind die Innenwände aus Kalksandstein (17,5?cm bzw. 11,5?cm), im Dachgeschoss wurde mit Leichtbauwänden gearbeitet. Die Stahlbetondecke und das anthrazitfarbene Satteldach (38?Grad Dachneigung) unterstreichen die hochwertige Grundkonstruktion.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Wohnbereich mit einem Kaminofen (Baujahr 2013), der an kühlen Tagen für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Eine offene Küche mit Einbauküche (ebenfalls aus 2013) die mit allen gängigen Geräten ausgestattet ist und der direkte Zugang zur Südterrasse mit Markise runden das Erdgeschoss ab. Die Böden dieser Etage sind mit Fliesen versehen, wobei der Belag im Wohn- und Essbereich inzwischen erneuerungsbedürftig ist. Zusätzlich befinden sich auf dieser Ebene ein Gäste-WC, ein Hausanschlussraum, ein Abstellraum und der Heizungsbereich unter der Treppe. Die Terrasse bietet einen angenehmen Platz für entspannte Stunden im Freien. Die Fenster des Hauses sind aus Kunststoff und mit manuellen Außenjalousien ausgestattet.

Im Dachgeschoss stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung – eines davon mit Gaube zur Südseite – sowie ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Die Schlafzimmer sind mit Laminat ausgestattet. Das Bad ist funktional, jedoch renovierungsbedürftig. Für zusätzlichen Komfort sorgt eine elektrische Fußbodenerwärmung im Badezimmer. Die generelle Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung.

Der ausgebaut Spitzboden ist über eine Auszugstreppe erreichbar, bei der die Rückzugsfedern fehlen. Der Bereich eignet sich ideal als zusätzlicher Stauraum.

Das Haus verfügt über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2013. Ursprünglich war eine zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sowie kontrollierter Be- und Entlüftung installiert. Nach einem Defekt wurde die Lüftungsanlage außer Betrieb

genommen und 2013 durch die heutige Heizungsanlage ersetzt. Die Funktion der kontrollierten Be- und Entlüftung ist seit etwa zwei Monaten ebenfalls nicht mehr gegeben. Eine Instandsetzung dieser Anlage würde schätzungsweise rund 2.000?Euro kosten (Angabe ohne Gewähr). Auf dem Dach befindet sich zudem eine Solarthermieranlage aus dem Jahr 2004, die aktuell nicht funktionsfähig ist.

Im Außenbereich stehen Ihnen ein Carport sowie ein angrenzender Geräteschuppen für Gartengeräte oder Fahrräder zur Verfügung.

Gerne zeigen wir Ihnen dieses gepflegte Haus im Rahmen einer Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Objektnummer: 25205020 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

## Ausstattung und Details

Das Wohnhaus wurde in massiver Bauweise errichtet. Die Außenwände bestehen aus 24 cm Porenbetonsteinen, ergänzt durch eine 12 cm starke Kerndämmung und eine 11,5 cm Verblendschale. Im Erdgeschoss sind die Innenwände aus Kalksandstein mit Wandstärken von 17,5 cm bzw. 11,5 cm gefertigt. Im Dachgeschoss wurden Leichtbauwände verbaut. Die Geschossdecke zwischen Erd- und Dachgeschoss besteht aus Stahlbeton. Das Satteldach hat eine Neigung von 38 Grad und ist mit anthrazitfarbenen Betondachsteinen eingedeckt.

Beheizt wird das Haus über eine Gaszentralheizung, die die ursprünglich verbaute zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ersetzt hat. Die kontrollierte Be- und Entlüftung war bis vor ca. zwei Monaten funktionsfähig; ein technischer Defekt wurde bisher nicht behoben. Eine Wiederinstandsetzung wird mit etwa 2.000?€ veranschlagt (o. Gewähr). Auf dem Dach befindet sich eine ältere Solarthermieanlage aus ca. 2004, die nicht mehr in Betrieb ist.

Im Wohnzimmer sorgt ein Kaminofen (Baujahr ca. 2013) ergänzend zur zentralen Heizung für wohlige Wärme und eine angenehme Atmosphäre. Im Gäste-WC ist zusätzlich eine elektrische Wärmeplatte als Heizkörperlösung installiert. Das Badezimmer verfügt über eine elektrische Fußbodenerwärmung zur Unterstützung der regulären Beheizung.

Erdgeschoss:

Bodenbeläge: Fliesen

Großzügige Einbauküche mit gängiger Ausstattung (Baujahr ca. 2013)

Kaminofen im Wohnzimmer

Südlich ausgerichtete Terrasse mit Markise

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und manuellen Außenjalousien

Dachgeschoss:

Bodenbeläge: Fliesen sowie Laminat in den Schlafzimmern

Fenster: Kunststoffisolierglasfenster mit manuellen Außenjalousien

Vollbad mit Doppelwaschbecken, Badewanne und Dusche (renovierungsbedürftig)

Ausgedielter Spitzboden als zusätzlicher Stauraum, über eine Auszugstreppe erreichbar

Außenbereich:

Carport

Angeschlossener Geräteschuppen zur Unterbringung von Gartengeräten und Fahrrädern

**Objektnummer: 25205020 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt**

## Alles zum Standort

In der sauberen Luft des Stadtrands von Schneverdingen, nahe den Feldern gelegen, befindet sich dieser anspruchsvolle Bungalow in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend. Die gewachsene Nachbarschaft, die Nähe zur Natur und die dennoch sehr gute Infrastruktur machen diesen Standort besonders attraktiv.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Bäcker, Apotheken und Ärzte – sind bequem in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder Auto erreichbar.

Auch Familien mit Kindern profitieren von der guten Lage: Mehrere Kindertagesstätten sowie die örtlichen Grundschulen und weiterführenden Schulen liegen gut erreichbar im Stadtgebiet. Die nächste Kita befindet sich nur etwa fünf Fahradminuten entfernt. Zur Kooperativen Gesamtschule Schneverdingen mit gymnasialem Zweig gelangt man in rund zehn Minuten mit dem Rad.

Der Bahnhof Schneverdingen liegt an der Heidebahn (RB 38) und ist in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Es bestehen stündliche Verbindungen in Richtung Buchholz und Soltau. Von Buchholz aus besteht Anschluss nach Hamburg, die Gesamtfahrzeit beträgt etwa eine Stunde. In Richtung Hannover bestehen Direktverbindungen ohne Umstieg über Soltau, Walsrode und Schwarmstedt. Die Fahrtzeit zum Hauptbahnhof Hannover beträgt rund 1 Stunde und 26 Minuten.

Schneverdingen ist ein staatlich anerkannter Luftkurort mit rund 18.000 Einwohnern und liegt idyllisch mitten in der Lüneburger Heide im Landkreis Heidekreis – etwa 66 km südlich von Hamburg und 60 km östlich von Bremen. Über die Bundesautobahnen A 1, A 7 sowie die B 3 ist eine ausgezeichnete Anbindung in alle Richtungen gewährleistet. Die Hansestädte Hamburg und Bremen sind jeweils in etwa 40 Autominuten erreichbar.

Die naturnahe Umgebung mit ihren weitläufigen Heideflächen, Mooren, Wäldern und Wiesen lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren oder Ausritten ein – ideal für alle, die inmitten schöner Natur wohnen und gleichzeitig gut angebunden sein möchten.

Weitere Informationen zur Stadt finden Sie unter [www.schneverdingen.de](http://www.schneverdingen.de).

Objektnummer: 25205020 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.1.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 79.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25205020 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Schmidt

---

Am Markt 6, 29640 Schneverdingen

Tel.: +49 5193 - 98 69 29 0

E-Mail: [heidekreis@von-poll.com](mailto:heidekreis@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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