

Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

Massiv gebautes Einfamilienhaus mit vier Zimmern und Carport

CODE DU BIEN: 25205020

Neuvorstellung



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 345.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 105 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 625 m²

CODE DU BIEN: 25205020 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25205020 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25205020
Surface habitable	ca. 105 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2001
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	345.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25205020 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	03.01.2028
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	79.40 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2004

CODE DU BIEN: 25205020 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25205020 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25205020 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25205020 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25205020 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25205020 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25205020 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25205020 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25205020 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25205020 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25205020 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

La propriété



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



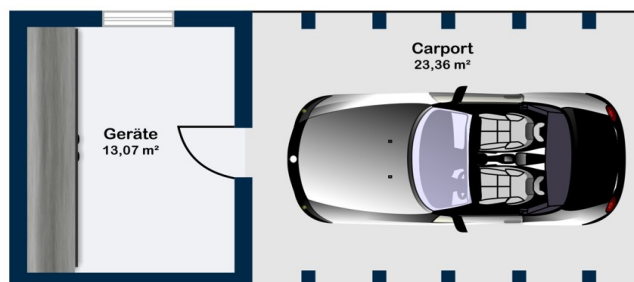
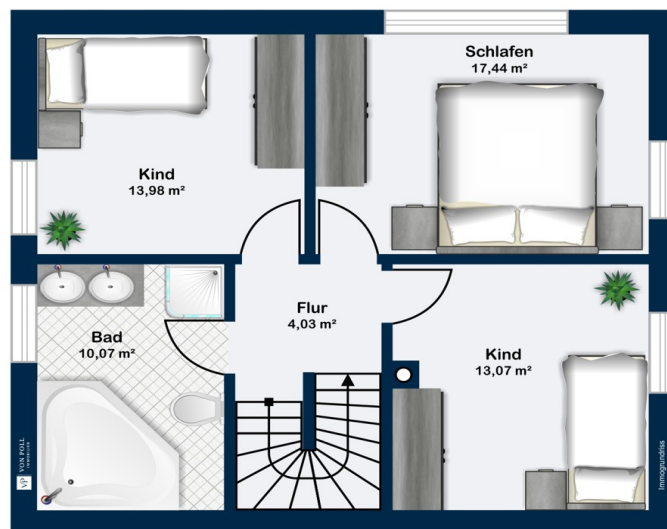
Finanzierung
berechnen



CODE DU BIEN: 25205020 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25205020 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

Une première impression

Dieses Einfamilienhaus wurde im Jahr 2001 in massiver Bauweise errichtet und befindet sich auf einem ca. 625m² großen Grundstück. Mit einer Wohnfläche von rund 105m² und insgesamt vier Zimmern – darunter drei Schlafzimmer – bietet es ausreichend Platz für Paare oder Familien.

Die Bauweise erfüllt solide Standards: Außenwände aus 24cm starken Porenbetonsteinen, ergänzt durch eine 12cm Kerndämmung und eine 11,5cm Verblendschale, sorgen für einen guten Wärmeschutz. Im Erdgeschoss sind die Innenwände aus Kalksandstein (17,5cm bzw. 11,5cm), 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 Fußbodenheizung 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.

CODE DU BIEN: 25205020 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

Détails des commodités

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 Solarthermieranlage 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

CODE DU BIEN: 25205020 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25205020 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.1.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 79.40 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25205020 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sylvia Schmidt

Am Markt 6, 29640 Schneverdingen

Tel.: +49 5193 - 98 69 29 0

E-Mail: heidekreis@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com