Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

Gepflegtes Wohnhaus in begehrter Lage – naturnah und stadtnah

??????? ????????: 24205043

???? ??????: 648.000 EUR • ?????????: ca. 231,42 m^2 • ???????: 8 • ?????? ???: 863 m^2

??????? ????????: 24205043 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 24205043 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

?? ??? ?????

??????? ????????	24205043
?????????	ca. 231,42 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	04.08.2025
???????	8
????????? ??? ????????	2
????????	2
???? ??????????	2001
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	648.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 99 m²
??????	???????, WC ??????????, ??????, ?????, ???????????? ???????, ????????

??????? ????????: 24205043 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

??????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????? ?????? ?????
?????????? ????????????? ?????? ???	11.05.2032
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	169.00 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	2001

??????? ????????: 24205043 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

?? ???????

??????? ????????: 24205043 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

?? ???????

??????? ????????: 24205043 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

?? ???????

??????? ????????: 24205043 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

?? ???????

??????? ????????: 24205043 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

?? ???????

??????? ????????: 24205043 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

?? ???????

??????? ????????: 24205043 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

?? ???????

??????? ????????: 24205043 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

?? ???????

??????? ????????: 24205043 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

?? ???????

??????? ????????: 24205043 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

?? ???????

??????? ????????: 24205043 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

?? ???????

??????? ????????: 24205043 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

?? ???????

??????? ????????: 24205043 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

?? ???????

VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

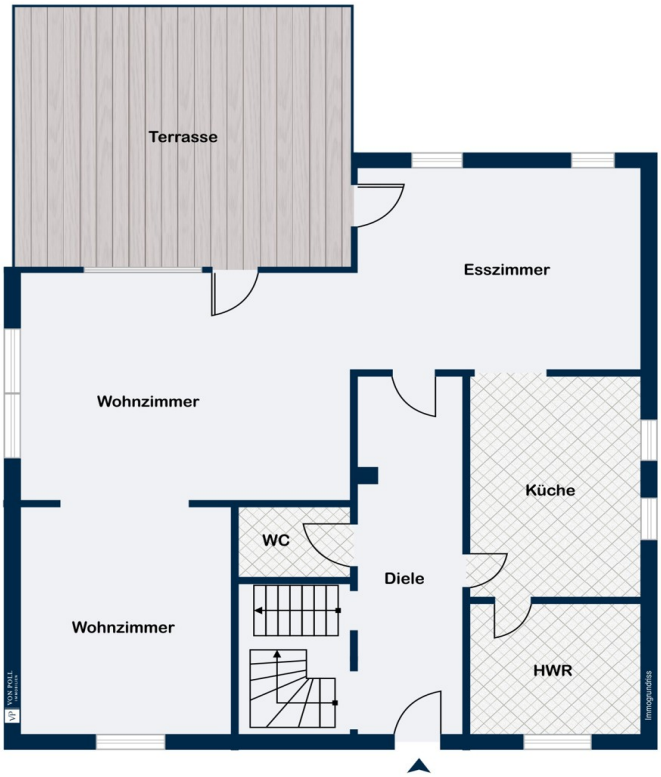
www.von-poll.com/finanzieren

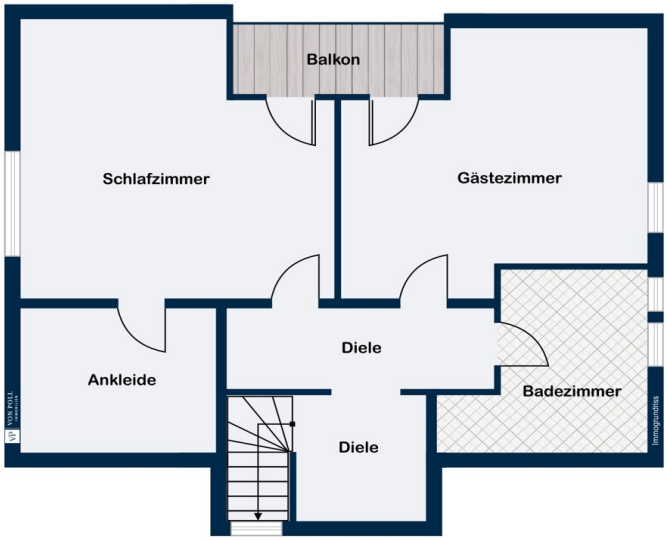
??????? ????????: 24205043 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

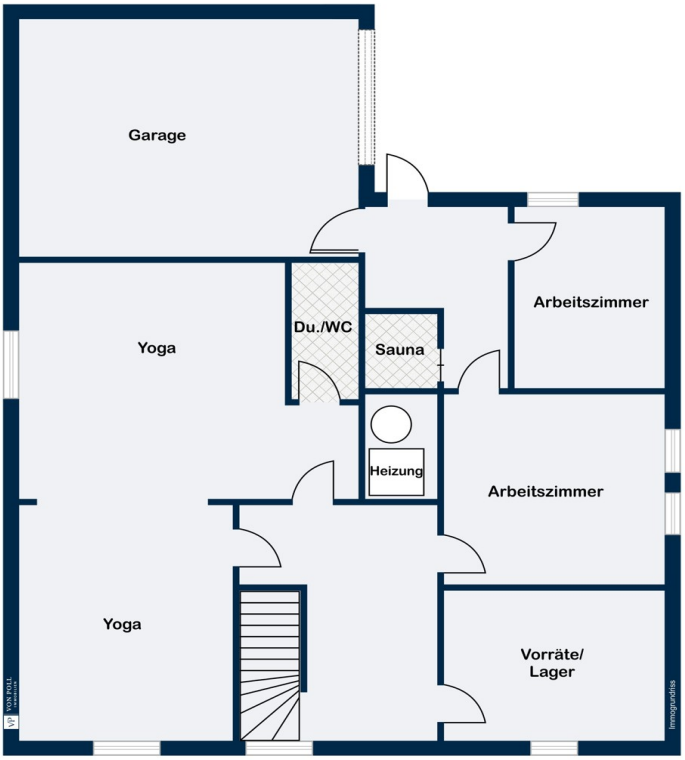
?? ???????

??????? ????????: 24205043 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

??????




Balkon
Schlafzimmer
Gästezimmer
Ankleide
Diele
Badezimmer
Diele


Garage
Yoga
Du./WC
Sauna
Arbeitszimmer
Heizung
Arbeitszimmer
Yoga
Vorräte/
Lager
Grundfläche

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 24205043 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

??? ????? ????????

In exklusiver Lage von Schneverdingen – nahe dem Naturschutzgebiet und dem beliebten Heidegarten – erwartet Sie dieses elegante Einfamilienhaus. Am grünen Stadtrand gelegen, vereint es Ruhe, Naturverbundenheit und zugleich eine hervorragende Erreichbarkeit. Das nach Süden ausgerichtete, uneinsehbare Grundstück bietet ein hohes Maß an Privatsphäre.

Die Immobilie wurde im Jahr 2001 umfassend saniert – nahezu einer Kernsanierung gleich. Sie erhielt eine helle Klinkerfassade sowie einen vollständig erneuerten Innenausbau mit geänderter Raumaufteilung und modernisierten Leitungen.

Ursprünglich 1976 als Zweifamilienhaus errichtet, präsentiert sich das Gebäude heute mit stilvoller Ausstrahlung. Im Rahmen der Sanierung wurden Dach, Wärmedämmung, Klinkerfassade, Bodenbeläge, Isolierglasfenster, Leitungen, Raumaufteilung, Bäder, Keller und die Gartenanlage erneuert.

Die Wohn- und Nutzfläche umfasst ca. 331?m². Hochwertige Materialien und eine stimmige Gestaltung prägen das Ambiente dieser besonderen Immobilie – ideal für Menschen mit Anspruch an Lage, Substanz und Lebensqualität.

??????? ????????: 24205043 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

????????????? ??? ???????

Massiv erbaut mit grün lasierten Tondachziegeln, Kupferverblendung sowie Kupferdachrinnen und Fallrohren, präsentiert sich diese 1976 errichtete Immobilie heute mit edlem Charme. Im Rahmen einer umfassenden Sanierung 2001 wurden Dach, Wärmedämmung, Klinkerfassade, Böden, Fenster, Leitungen, Heizung, Raumaufteilung, Bäder, Keller und Gartenanlage erneuert.
Große Fensterelemente mit Doppelisolierverglasung (Sicherheitsglas) und Holzrahmen, massive vorgesetzte Sprossenelemente, fast überall elektrisch bedienbare Rollläden.
Das Walmdach mit vier Gauben bringt viel Licht ins Dachgeschoss. Massive Decke über dem Erdgeschoss. Ins wohnlich ausgebaute Souterrain führt eine Granittreppe.
Souterrain
Großer Yogaraum, Duschbad, zwei Büroräume, Abstellraum, Hausanschlussraum, Infrarotsauna sowie separater Außenzugang. Laminatböden, Kunststoff-Isolierfenster, Heizkörper, teilweise Küchenanschlüsse vorhanden.
Erdgeschoss
Durchgehend Granitböden mit Granitsockel, Fußbodenheizung plus Designer-Wandheizkörper. Hochwertige Landhaustüren der Marke Brüchert & Körner mit Glasausschnitten und stilvollen Drückergarnituren. Massive Holzzargen und profilierte Blendrahmen.
Wohnbereich mit Kaminofen. Hochwertige Landhausküche mit Miele- und Liebherr-Geräten, Induktionskochfeld, Grill, Dampfgarer, Außenabzug. Hauswirtschaftsraum mit Einbauschränken und großem Spülbecken. Gäste-WC mit Villeroy & Boch-Objekten, beleuchteter Nische und edlen Fliesen.
Stuckzierleisten, Stuckrosetten und Wandlampen im gesamten Haus. Fernsehanschluss in allen Räumen. Metall-Stilgarnituren, Raffrollos und Plissees (Übernahme nach Absprache). Außenjalousien elektrisch.
Geflieste Terrasse (ca. 6 x 4,5 m) mit weißem Zaun, elektrischer Markise (ca. 6 x 3,5 m), Heizstrahler und Gartenzugang.
Dachgeschoss
Fußböden komplett in Parkett. Designer-Wandheizkörper. Wieder Landhaustüren von Brüchert & Körner, massive Holzzargen und profilierte Blendrahmen.
Großzügiges Bad mit freistehender Designer-Badewanne (Löwenfüße), Designer-Dusche mit Glasabtrennung, Villeroy & Boch WC, Retro-Armaturen, Badmöbeln und Handtuchheizkörper. Stuckzierleisten als Wandabschluss.
Schlaf- und Gästezimmer mit TV- und Telefonanschluss. Ankleidezimmer mit Regalsystem. Gästezimmer mit 3?m Spiegelschrank.
Loggia (6?m²) mit Fliesenbelag, Downlights und Heizstrahler.

Gedämmter Dachboden als Stauraum nutzbar, mit Schränken ausgestattet.
Technik
Gasheizung von 2013, Warmwasserspeicher ca. 2001.
Separater Kellereingang mit Sicherheitsglas und Rollladen, Kellerfenster mit Sicherheitsgittern.
Doppelgarage mit elektrischem Tor, großer Werkbank, Spüle und umfangreichem Werkzeugbestand (Übernahme nach Absprache).
Internet über Vodafone (kein Glasfaser).
Außenbereich
Wunderschöne Gartenanlage mit Ziergehölzen und Sträuchern. Pavillon der Marke Riwo Bellevue (NP ca. 18.000?€) mit Reetdach, Isolierverglasung, Radio, Elektroheizung, Beleuchtung und hochwertiger Möblierung.
Zusätzlich Sitzplatz mit Sichtschutz, Kräuterschnecke, Rundumbewässerung (drei Wasseranschlüsse) sowie Außenbeleuchtung.
Schuppen mit Leitern, Brennholz und Gartengeräten.
Straßenseitig eingefriedet mit Holzzaun und Tor (Anstrich 2023).
Gut versorgt – mit Blick auf morgen
Die Immobilie ist derzeit mit einer zuverlässigen Gasheizung ausgestattet, die effizient arbeitet und keinen unmittelbaren Handlungsbedarf erfordert. Für Käufer, die langfristig an eine energetische Optimierung denken, bietet der Standort einen besonderen Mehrwert: Die Stadt Schneverdingen entwickelt seit 2024 ein zukunftsweisendes Wärmeleitkonzept mit dem Ziel, bis spätestens 2026 eine nachhaltige, gemeinschaftliche Wärmeversorgung – etwa über ein Nahwärmenetz – zu etablieren. So lassen sich heutige Lösungen sinnvoll mit den Perspektiven von morgen verbinden.

??????? ????????: 24205043 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

??? ??? ??? ??????????

Der staatlich anerkannte Luftkurort Schneverdingen mit seinen 10 Ortschaften hat ca. 18.000 Einwohner und liegt inmitten der Lüneburger Heide, ca. 66 km südlich von Hamburg und ca. 60 km östlich von Bremen. Die Stadt gehört zum Landkreis Heidekreis in Niedersachsen und ist Teil der Metropolregion Hamburg.
Die Hansestadt Hamburg ist über die BAB 1, BAB 7 oder B 3 in nur 40 Autominuten zu erreichen. Schneverdingen verfügt über zwei S-Bahnhöfe, an denen der Erixx im Stundentakt hält. Verschiedene Buslinien ergänzen die Mobilität im gesamten ländlichen Raum. Auch die Verkehrsanbindung nach Hannover und Bremen ist als sehr gut zu bezeichnen.
In Schneverdingen gibt es vier Grundschulen, eine Kooperative Gesamtschule und ein Gymnasium. Zahlreiche Kindergärten, ein großes Angebot in Sportvereinen für Jung und Alt, eine Musikschule, Ärzte, Banken, optimale Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und darüber hinaus sowie zahlreiche gastronomische Angebote stehen Ihnen in Schneverdingen zur Verfügung. Krankenhäuser befinden sich im nahen Soltau, in Rotenburg und in Buchholz.

Schneverdingen und seine zehn Ortschaften sind von einer reizvollen Landschaft umgeben. Weite Heideflächen, stille Moore und Wälder, Felder und Wiesen.
Wie geschaffen für Rad- und Inlinertouren, Ausritte und ausgedehnte Wanderungen.
Weitere Informationen unter www.schneverdingen.de

??????? ????????: 24205043 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.5.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 169.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

??????? ????????: 24205043 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

??????????? ?????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Sylvia Schmidt

Am Markt 6, 29640 Schneverdingen
Tel.: +49 5193 - 98 69 29 0
E-Mail: heidekreis@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com