

Schneverdingen – Wintermoor

Familienhaus mit Herz in ruhiger Lage

???????? ??: 25205015

Neuvorstellung



www.von-poll.com

???? ??: 345.000 EUR • ??: ca. 161 m² • ??: 5 • ??: 669 m²

??????? ???????: 25205015 - 29640 Schneverdingen – Wintermoor

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25205015 - 29640 Schneverdingen – Wintermoor

?? ??? ??????

???????? ?????????	25205015
???????????	ca. 161 m²
????? ??????	???????????????? ?????
????????????? ???	01.08.2025
?????????	5
????????????? ??? ??????????	4
??????????	1
????? ?????????????	1999
????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????

????? ??????	345.000 EUR
?????	????????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????? ?????????????	???????
???????	????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ?????????: 25205015 - 29640 Schneverdingen – Wintermoor

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	114.77 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	04.05.2035	?????????? ????????????? ??????????	D
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1999

???????? ??: 25205015 - 29640 Schneverdingen – Wintermoor

?? ???????



???????? ??: 25205015 - 29640 Schneverdingen – Wintermoor

?? ???????



???????? ??: 25205015 - 29640 Schneverdingen – Wintermoor

?? ???????



???????? ??: 25205015 - 29640 Schneverdingen – Wintermoor

?? ???????



???????? ??: 25205015 - 29640 Schneverdingen – Wintermoor

?? ???????



???????? ??: 25205015 - 29640 Schneverdingen – Wintermoor

?? ???????



???????? ??: 25205015 - 29640 Schneverdingen – Wintermoor

?? ???????



???????? ??: 25205015 - 29640 Schneverdingen – Wintermoor

?? ???????



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

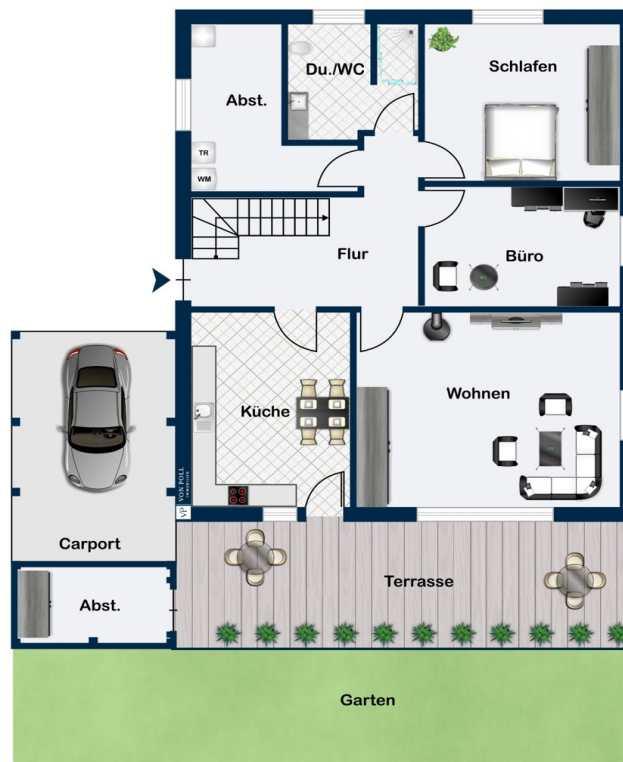
Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

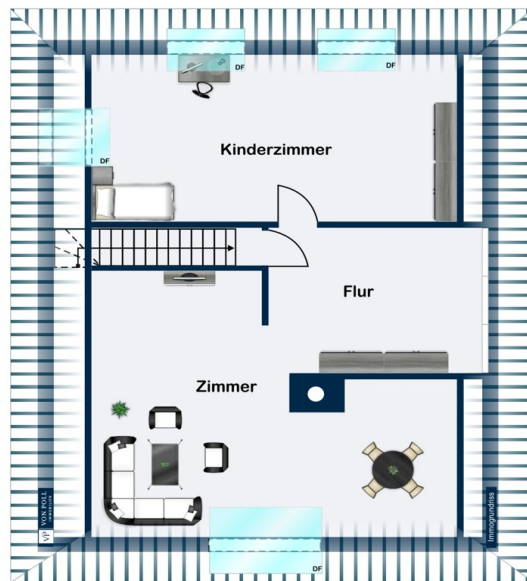
www.von-poll.com/finanzieren



??????? ???????? : 25205015 - 29640 Schneverdingen – Wintermoor

???????





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

??????? ???????: 25205015 - 29640 Schneverdingen – Wintermoor

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

Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 161?m² und befindet sich auf einem 669?m² großen Grundstück in ruhiger Sackgassenlage mit sonniger Südwest-Ausrichtung. Das Haus wurde 1999 errichtet und 2020 von den jetzigen Eigentümern übernommen, die umfangreiche Sanierungen und Modernisierungen vorgenommen haben. Unter anderem wurden das Badezimmer, die Fußböden, Decken, Wände sowie Zargen, Türen und Leitungen umfassend erneuert, sodass die Immobilie heute in weiten Teilen einem zeitgemäßen Standard entspricht. Der Dachgeschossausbau wurde begonnen und bereits in Teilen fertiggestellt: Die Dämmung wurde von innen ergänzt, Heizkörper und Leitungen installiert. Ein großes Zimmer ist bereits vollständig ausgebaut, während der Flur und ein weiteres Zimmer sich aktuell im teilfertigen Zustand befinden und auf die abschließende Fertigstellung warten. Hier bietet sich die Möglichkeit, den Grundriss individuell nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Materialien für die weitere Ausführung sind bereits vorhanden und werden dem Käufer zur Verfügung gestellt. Auch die Terrasse wurde im Jahr 2025 überarbeitet und modernisiert und lädt nun zu entspannten Stunden im Freien ein. Dieses Haus bietet eine ideale Basis für Käufer, die ein modernisiertes Zuhause suchen und gleichzeitig letzte gestalterische Details selbst bestimmen möchten.

??????? ???????: 25205015 - 29640 Schneverdingen – Wintermoor

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

Bauweise:

Massive Bauweise mit 15 cm Kalksandstein, 8 cm Dämmung, 2 cm Luftschicht und 11,5 cm Verblendmauerwerk.

Innenwände aus 11,5 cm Kalksandstein.

Decke: Holzbalkendecke zwischen Erdgeschoss und Dachgeschoss.

Dach: Walmdach mit klassischer Pfanneneindeckung.

Dämmung im Dachgeschoss 160 mm Mineralfaser Dämmfilz (oberste Geschossdecke und Dachschrägen)

Heizung: Moderne Gasheizung aus dem Jahr 2023, betrieben über ein Leasingverfahren der Heidjer Stadtwerke.

Wohnzimmer: Kaminofen der Marke HARK für behagliche Wärme Bj. ca. 2020

Internet: Glasfaseranschluss vorhanden – ideal für schnelles Internet.

Wohnzimmer mit hochwertigem Vinylboden in Holzoptik (ca. 2,5 Jahre alt), Fliesen im Bereich des Ofens, Downlights

Küche mit Fliesen in Holzoptik ausgestattet, Insektenschutztür

Badezimmer und Hauswirtschaftsraum sind mit Fliesen ausgestattet

Schlafzimmer und Büro mit strapazierfähigem Vinylboden versehen

Badezimmer: 2020 vollständig modernisiert, Elt. erneuert, ausgestattet mit einer ebenerdigen Walk-in-Dusche und zeitgemäßem Design, Fußbodenheizung, moderner Waschtisch mit massiver Holzbohle und Designerwaschbecken, Hänge WC,

Hauswirtschaftsraum mit Podest für Waschmaschine und Trockner

Flur mit Fliesen in Holzoptik ausgestattet, Downlights, Vollholztreppe

Türen und Zargen: 2020 erneuert und modern gestaltet.

Alle Wände wurden von alten Tapeten befreit und mit einer Lage neu tapeziert,

Fenster: Doppelisolierverglaste Kunststofffenster aus dem Baujahr 1999.

Küche: Alt erneuert, Einbauküche der Marke Nolte (ca. 8 Jahre alt) mit Siemens-Geräten: Backofen, Kochfeld und Geschirrspüler, Inselhaube von Klarstein

Dachgeschoss:

Ausbau teilweise abgeschlossen: Dämmung ergänzt, Heizkörper und Leitungen installiert, Absicherung (Unterverteilung neu),

Ein großzügiges Zimmer ist fertiggestellt, Downlights installiert, Flur und weiteres Zimmer sind für den Ausbau vorbereitet.

Bereits vorhandene Materialien für die Fertigstellung werden mit übergeben.

Wasser und Abwasser liegen oben, dadurch sind die Voraussetzungen zur Installation für eine

Nasszelle oder Küche gegeben

Erker mit Steckdosen für die Weihnachtsbeleuchtung, Downlights

Terrasse: 2025 modernisiert und neugestaltet, schaltbare Steckdose, Beleuchtung, Wasserspiel, – ideal für erholsame Stunden im Freien.

Mattenstabzaun, Garten eingezäunt, Carport mit Schuppen

Außenbeleuchtung mit Bewegungsmelder

Ein Carport ist vorhanden

??????? ?????????: 25205015 - 29640 Schneverdingen – Wintermoor

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

Das angebotene Objekt befindet sich in ruhiger und naturnaher Wohnlage am südlichen Stadtrand von Schneverdingen, im Ortsteil Wintermoor. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, weiten Grünflächen und einer landschaftlich reizvollen Umgebung – ideal für Familien, Naturliebhaber und aktive Freizeitgestalter. Wer die Natur liebt und trotzdem die Nähe zur Großstadt nicht missen möchte, findet hier seinen idealen Wohnort. Nach Hamburg gelangen Sie in etwa 45 Minuten, entweder über die Autobahn A1 (Anschlussstelle Dibbersen/Rade) oder über die A7 (Anschlussstelle Bispingen). Alternativ bietet sich die Bahnverbindung an: Vom Bahnhof Wintermoor, der sich in unmittelbarer Nähe befindet, bestehen nahezu stündliche Verbindungen Richtung Süden (Soltau/Hannover) und Norden (Buchholz/Hamburg). Den Hauptbahnhof in Buchholz erreichen Sie mit dem Zug in rund 20 Minuten. Eine Kindertagesstätte liegt etwa 1,5 Kilometer entfernt. Schulen befinden sich in rund 6 Kilometern Entfernung und sind gut erreichbar; ein nahegelegener Schulbus sorgt für eine bequeme Anbindung. Direkt am Naturpark Lüneburger Heide gelegen, bietet der Bahnhof Wintermoor einen idealen Ausgangspunkt für Wanderungen und Radtouren. Die bekannten Heideattraktionen Wilseder Berg, Niederhaverbeck und Wilsede sind schnell erreichbar. Das Naturschutzgebiet mit dem Wilseder Berg, dem romantischen Pietzmoor und der Heidelandschaft „Höpen“ liegt quasi vor der Haustür. Die Heideblütenstadt Schneverdingen lädt zudem mit einer Vielzahl an charmanten Cafés, Eisdielen und einer besonderen Lebensqualität zum Verweilen ein. Für Pferdeliebhaber, Reiter und Radfahrer bietet die Umgebung ein vielfältiges Angebot an Freizeitmöglichkeiten. Diese Lage vereint die Vorteile eines naturnahen Wohnens mit der guten Erreichbarkeit der Metropolregion Hamburg sowie der Städte Schneverdingen und Buchholz – eine perfekte Balance für hohe Lebensqualität.

??????? ?????????: 25205015 - 29640 Schneverdingen – Wintermoor

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.5.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 114.77 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

???????? ??????????: 25205015 - 29640 Schneverdingen – Wintermoor

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

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

Sylvia Schmidt

Am Markt 6 ??????? Heath
E-Mail: heidekreis@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com