

Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

# Exklusives, umfassend saniertes Einfamilienhaus in Top-Lage von Schneverdingen

Objektnummer: 24205043



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

**KAUFPREIS: 698.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 231,42 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 863 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24205043 - 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: 24205043 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24205043
Wohnfläche	ca. 231,42 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Bezugsfrei ab	16.12.2024
Zimmer	8
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2001
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	698.000 EUR
Haus	Landhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24205043 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	169.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.05.2032	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24205043 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205043 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205043 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205043 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24205043 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205043 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205043 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205043 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205043 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205043 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205043 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205043 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24205043 - 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)



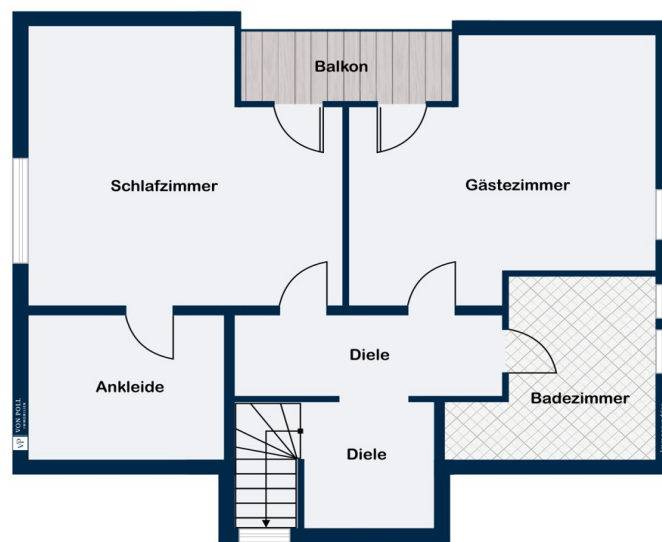
Finanzierung  
berechnen

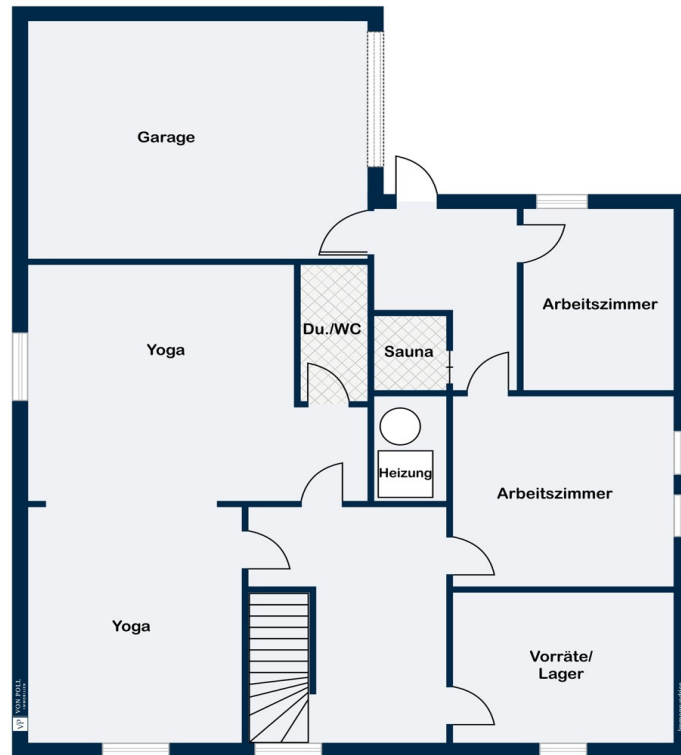


Objektnummer: 24205043 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

## 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: 24205043 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

## Ein erster Eindruck

Das edle Einfamilienhaus wurde im Jahr 2001 hochwertig und umfassend saniert, nahezu kernsaniert. Das Haus wurde mit hellem Stein verklankert und erhielt einen neuen Innenausbau mit geänderter Raumaufteilung sowie erneuerten Leitungen. Ursprünglich als Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1976 erbaut, präsentiert sich die Immobilie heute in edlem Charme. Im Rahmen der Sanierung im Jahr 2001 wurden das Dach, die Wärmedämmung, die Klinkerfassade, die Böden, die Isolierglasfenster, die Leitungen, die Heizung, die Raumaufteilung, die Bäder, der Keller und die Gartenanlage erneuert. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt ca. 331 m<sup>2</sup> und das Objekt ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Das nach Süden ausgerichtete Grundstück ist uneinsehbar und bietet viel Privatsphäre. Diese exklusive Immobilie befindet sich in besonderer Lage, nahe dem Naturschutzgebiet und dem Heidegarten, am Rande der schönen Heidestadt Schneverdingen, und erfüllt höchste Ansprüche.

Objektnummer: 24205043 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

## Ausstattung und Details

Massivbauweise, grün lasierte Tondachziegel, Kupferverblendung und Kupferdachrinnen sowie Fallrohre

Ursprünglich als Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1976 erbaut, präsentiert sich die Immobilie heute in edlem Charme. Im Rahmen der Sanierung im Jahr 2001 wurden das Dach, die Wärmedämmung, die Klinkerfassade, die Böden, die Isolierglasfenster, die Leitungen, die Heizung, die Raumaufteilung, die Bäder, der Keller und die Gartenanlage erneuert.

Große Fensterelemente mit Doppelisolierverglasung als Sicherheitsglas und Holzrahmen aus ca. 2001, vorgesetztes, massives Sprossenelement,

Fensterverglasung aus Sicherheitsglas

Vorgesetzte Rollläden, fast überall elektrisch

Walmdach mit vier Gauben, dadurch viel Licht in allen Räumen des Dachgeschosses

massive Decke über dem Erdgeschoss

massive, mit Granit belegte Treppe ins Souterrain

Souterrain, wohnlich gestaltet, großer Yogaraum, Duschbad, zwei Büros, Abstellraum, Hausanschlussraum, Infrarotsauna, Außenzugang

Erdgeschoss

Fußböden durchgehend mit Granitboden mit Granitsockel

Fußbodenheizung und zusätzlich Design-Wandheizkörper (gut in der Übergangszeit)

hochwertige, schwere Profiltüren der Marke Brüchert & Körner, mit Glasausschnitt und mit stilvollen und hochwertigen Drückergarnituren

massive Holzzargen und massive, profilierte Blendrahmen

Landhaustüren (auch Stiltüren oder Kassetentüren genannt) überzeugen durch ihr zeitloses und formschönes Gesamtbild

massive halbgewendelte Holztreppe ins Obergeschoss,

hochwertige Landhausküche mit Miele und Liebherr-Geräten, Induktionskochfeld, Grill,

Dampfgarer, Dunstabzug unter der Eckverkleidung nach außen

Hauswirtschaftsraum mit Einbauschränken und großem Spülbecken

Kaminofen mit Sichtfenster im Wohnzimmer

Gäste-WC mit hochwertigen Objekten von Villeroy & Boch und ebenso hochwertigen

Fliesen, beleuchtete Nische zur Dekoration, Wandleuchten

Stuckzierleisten als Wandabschluss im gesamten Haus (bis auf wenige Ausnahmen)

Stuckzierrosetten für die Deckenleuchten

Wandlampen

Fernsehanschluss in allen Zimmern

Stilgarnituren aus Metall für die Vorhänge an den Fenstern (können nach Absprache

übernommen werden)

Raffrollos und tw. Plissees zur Verdunkelung bzw. Sichtschutz von innen (können nach Absprache übernommen werden)

Außenjalousien elektrisch bedienbar und vorgesetzt von außen

Terrasse ca. 6 m x 4,5 m gefliest und weißem Zaun eingefasst, Markise ca. 6 x 3,5 m, elektrisch bedienbar, Heizstrahler, Treppe in den Garten,

Dachgeschoss

Fußboden komplett aus Parkett

Designer-Wandheizkörper

hochwertige, schwere Profiltüren der Marke Brüchert & Körner, mit Glasausschnitt und mit stilvollen und hochwertigen Drückergarnituren

massive Holzzargen und massive, profilierte Blendrahmen

Landhaustüren (auch Stiltüren oder Kassetentüren genannt) überzeugen durch ihr zeitloses und formschönes Gesamtbild

Großzügiges Bad mit Downlights, freistehender Designer-Badewanne mit Löwenfüßen, Designer-Dusche, Glasabtrennung, Villeroy & Boch WC, Armaturen im Retro-Design, inkl. Waschtisch und Badmöbel, Handtuchheizkörper

Stuckzierleisten als Wandabschluss

Fernseh- und Telefonanschluss im Schlafzimmer und Gästezimmer

Stilgarnituren aus Metall für die Vorhänge an den Fenstern sowie Raffrollos und teilweise Plissees zur Verdunkelung bzw. als Sichtschutz von innen (können nach Absprache übernommen werden)

Ankleidezimmer mit Regalen

3 m Spiegelschrank im Gästezimmer

Loggia 6 m<sup>2</sup> mit Fliesen, Downlights, Heizstrahler

Dachboden, gedämmt und als Stauraum nutzbar, Schränke als Stauraum vorhanden, Kaminfegerluke vorhanden

Souterrain

massive Treppe mit Granitbelag ins Untergeschoss

Yoga-/Gästezimmer mit Laminatboden, Kunststoff-Isolierfenster, Heizkörper (Anschlüsse für eine Küche hinter der Regalwand), Dusche/WC, zwei Büroräume, ein Abstellraum (mit Regalen und Gefrierschrank), Durchgangsräum mit Infrarotsauna, Heizungsraum, Schuhraum unter der Treppe,

Gasheizung aus dem Jahr 2013, WW Speicher aus ca. 2001

Separater Außeneingang mit Sicherheitsglas und Rollläden

Kellerfenster mit Sicherheitsgitter

Doppelgarage mit elektr. Tor

Große Werkbank, Spüle, umfangreiches Werkzeug und Gartengeräte stehen nach Absprache zur Verfügung

Internetanschluss: derzeit Vodafone zur Zeit kein Glasfaseranschluss

Wandbelag: Tapete

Gartenanlage mit Ziergehölzen und Sträuchern, Gartenpavillon der Marke Riwo Bellevue, ca. 3,5 m (NP ca. 18.000,- Euro), mit Reetdach und halbrunden Sprossenfenstern (zu öffnen), Isolierglas, hochwertiger Rundtisch mit vier Gartensesseln, Elektroheizung, Radio, Beleuchtung,

Sitzecke mit Sichtschutz

Kräuterschnecke

Rundumbewässerung, drei Wasseranschlüsse mit Schläuchen und Zubehör

Rundum Außenbeleuchtung

div. Kübel mit Bepflanzung

diverse Gartengeräte

Schuppen mit Auszieh- und Stehleiter, Brennholz, Schub- und Stapelkarren

Holzzaun und Tor zur Straßenseite, Anstrich 2023



Objektnummer: 24205043 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

## Alles zum Standort

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](http://www.schneverdingen.de)

Objektnummer: 24205043 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.5.2032. Endenergieverbrauch beträgt 169.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Objektnummer: 24205043 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Schmidt

---

Am Markt 6 Heidekreis  
E-Mail: [heidekreis@von-poll.com](mailto:heidekreis@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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