

Schneverdingen

# Exklusives Architektenhaus in Top-Lage – Licht, Raum & Wohnkomfort perfekt vereint!

CODE DU BIEN: 25205005

Neuvorstellung



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

PRIX D'ACHAT: 649.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 194 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 950 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25205005 - 29640 Schneverdingen

- 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: 25205005 - 29640 Schneverdingen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25205005
Surface habitable	ca. 194 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	3
Année de construction	1997
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	649.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 77 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25205005 - 29640 Schneverdingen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	103.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	03.12.2034	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1997

CODE DU BIEN: 25205005 - 29640 Schneverdingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25205005 - 29640 Schneverdingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25205005 - 29640 Schneverdingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25205005 - 29640 Schneverdingen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25205005 - 29640 Schneverdingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25205005 - 29640 Schneverdingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25205005 - 29640 Schneverdingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25205005 - 29640 Schneverdingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25205005 - 29640 Schneverdingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25205005 - 29640 Schneverdingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25205005 - 29640 Schneverdingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25205005 - 29640 Schneverdingen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25205005 - 29640 Schneverdingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25205005 - 29640 Schneverdingen

## La propriété



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

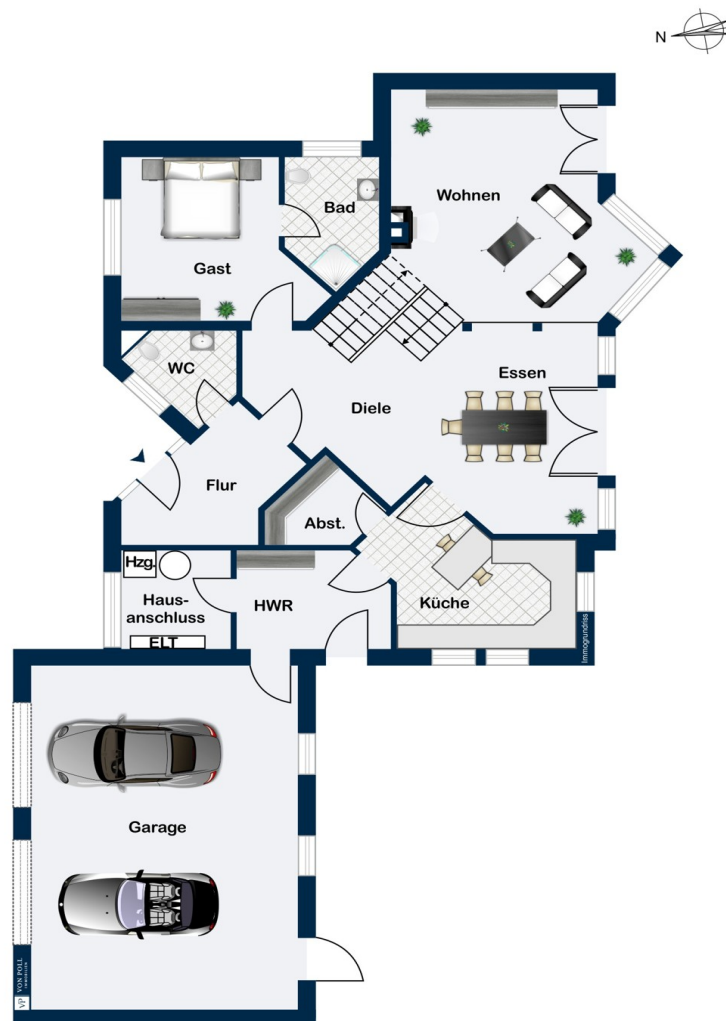


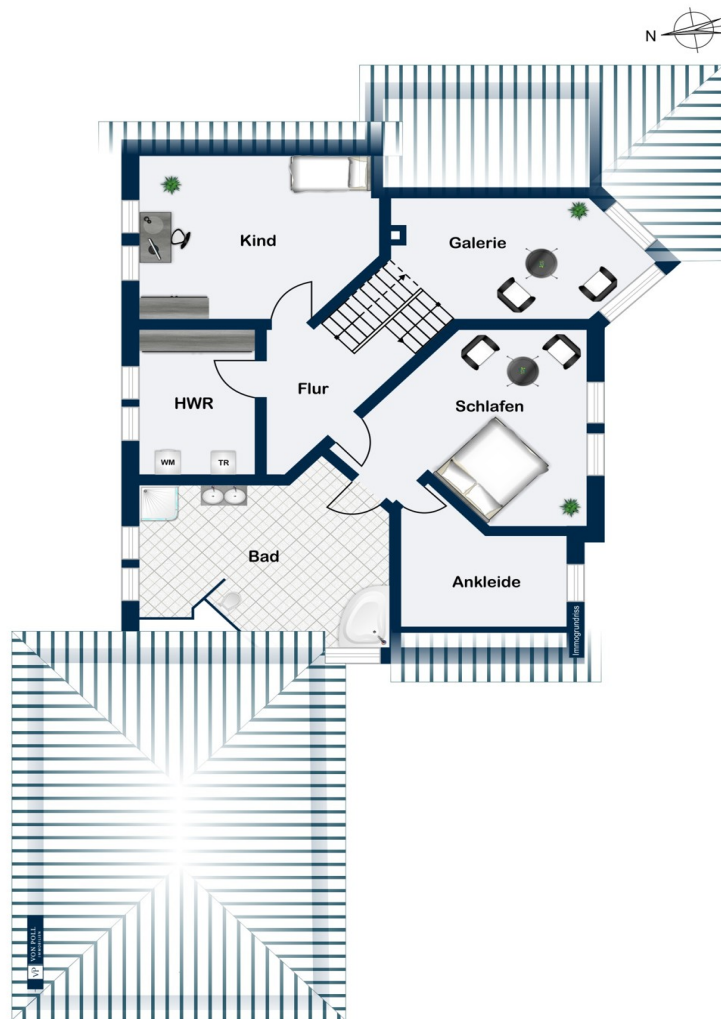
Finanzierung  
berechnen



CODE DU BIEN: 25205005 - 29640 Schneverdingen

## 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: 25205005 - 29640 Schneverdingen**

## Une première impression

Dieses großzügige und hochwertig ausgestattete Architektenhaus wurde ca. 1997 auf einem ca. 950 m<sup>2</sup> großen, nicht einseharen Grundstück individuell geplant und erbaut. Die Immobilie beeindruckt mit einer Wohnfläche von ca. 194 m<sup>2</sup> sowie einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 24 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Ebenen. Die durchdachte Architektur und die Verwendung hochwertiger Materialien schaffen ein exklusives Wohnambiente. Das Herzstück des Hauses bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern, die eine optimale Ausrichtung nach Osten, Süden und Westen ermöglichen. Die elegante Raumgestaltung erstreckt sich über zwei Ebenen und sorgt für ein außergewöhnliches Wohngefühl. Die großzügige, überdachte Südterrasse sowie die angrenzende Westterrasse laden zum Verweilen im Freien ein. Die Küche bietet einen direkten Zugang zum angrenzenden Vorrats- und Wirtschaftsraum und verfügt zudem über einen separaten Ausgang zur Westterrasse. Auch von der Doppelgarage besteht ein direkter Zugang ins Haus, was für besonderen Komfort im Alltag sorgt. Das hochwertige Interieur überzeugt mit edlen Materialien wie weißem Marmor, Granit und modernem Vinylboden. Die hell gestalteten Bäder, ein separates Ankleidezimmer, ein eigener Gästebereich sowie ein Wellnessbereich unterstreichen den gehobenen Wohnkomfort. Eine Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme, während der Kaminofen zusätzlich für eine behagliche Atmosphäre an kühleren Tagen sorgt. Zukunftsorientierte Technik rundet das Angebot ab: Eine Solaranlage, eine Zisterne zur nachhaltigen Wassernutzung und viele weitere durchdachte Details machen diese Immobilie zu einem besonderen Zuhause. Genießen Sie stilvolles Wohnen in ruhiger Sackgassenlage mit optimaler Südausrichtung und hervorragender Infrastruktur.

CODE DU BIEN: 25205005 - 29640 Schneverdingen

## Détails des commodités

Diese massiv gebaute Immobilie überzeugt durch eine hochwertige Bauweise und eine durchdachte Ausstattung:

Massivbauweise: 36,5 cm Gasbetonmauerwerk mit einer langlebigen Fassade aus Strukturputz, Teilerneuerung einer Seite in 2023 und einer weiteren Seite in 2025

Innenwände: Kalksandstein für eine optimale Schalldämmung

Decken: Robuste Stahlbetondecken für Stabilität und Langlebigkeit

Dach: Eindeckung mit langlebigen Tonziegeln

Fenster: Hochwertige Holzrahmenfenster mit Doppelisolierverglasung, ausgestattet mit Außenjalousien und teilweise Insektenschutzgittern

Innenausstattung

Treppen & Böden:

Innentreppe mit edlem weißen Marmor belegt

Granitboden im Essbereich für eine elegante Optik

Wohn- und Schlafräume mit modernem Vinylboden sowie teilweise Linoleum

Nassbereiche mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet

Türen: Hochwertige Innentüren, teilweise mit Glasausschnitt

Galerie: Brüstung mit moderner, filigraner Metallabtrennung

Küche & Bäder

Einbauküche: Viel Stauraum, moderne Elektrogeräte und funktionales Design

Vollbad: Ausgestattet mit Eckbadewanne, separater Dusche und stilvollen Armaturen

Heizung & Energie

Erdgeschoss: überwiegend Fußbodenheizung für gleichmäßige Wärme, Kaminofen:

Baujahr 2021

Dachgeschoss: Heizkörper in den Wohnräumen, zusätzlich Fußbodenerwärmung im Bad

Solarkollektoren: Effiziente Nutzung von Solarenergie mit 3,96 kWp Bj. ca. 2015

Gasheizung der Marke Brötje Baujahr 2021

Außenbereich & Garten

Doppelgarage: Mit elektrischen Sektionaltoren für komfortables Parken

Dachboden über den Garagen: Zusätzlicher Stauraum für selten genutzte Gegenstände

Stellplätze: Mehrere Außenstellplätze vor den Garagen für zusätzlichen Parkraum

Garten:

Liebevoll angelegt mit vielfältigen Stauden und Koniferen

Eingezäunt für Privatsphäre und Sicherheit

Wasserlauf als gestalterisches Highlight

Zisterne für eine nachhaltige Wassernutzung

Rundum-Beleuchtung: Stimmungsvolle Beleuchtung ums Haus

Satellitenschüssel: Für TV-Empfang

Glasfaseranschluss: Bereits in der Straße verfügbar für schnelles Internet

Diese Ausstattung kombiniert hochwertige Materialien mit moderner Technik und bietet höchsten Wohnkomfort in einem stilvollen Ambiente. Der liebevoll gestaltete Garten macht das Grundstück zu einer idyllischen Oase.



**CODE DU BIEN: 25205005 - 29640 Schneverdingen**

## Tout sur l'emplacement

Top-Lage in ruhiger Sackgasse mit ausgezeichneter Infrastruktur Dieses Wohngebiet besticht durch seine ruhige und familienfreundliche Atmosphäre in einer gewachsenen Wohngegend mit Einfamilienhäusern und gepflegten Gärten. Die Immobilie liegt in einer verkehrsberuhigten Sackgasse – ideal für ein entspanntes Wohnen ohne störenden Durchgangsverkehr. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zum Stadtzentrum von Schneverdingen, das nur etwa 1.000 Meter entfernt liegt und eine umfassende Infrastruktur bietet. Schneverdingen überzeugt mit einem vielfältigen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten – von Supermärkten und Discountern über Fachgeschäfte bis hin zu Wochenmärkten mit regionalen Produkten. Ergänzt wird dies durch eine gute medizinische Versorgung mit Arztpraxen, Apotheken und verschiedenen therapeutischen Angeboten. Auch Restaurants, Cafés und kulturelle Einrichtungen sorgen für eine hohe Lebensqualität. Für Familien mit Kindern sind Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen bequem erreichbar. Sportanlagen, Grünflächen und die einzigartige Natur der Lüneburger Heide laden zu Outdoor-Aktivitäten ein. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Der Bahnhof bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Hamburg und Hannover. Zudem ist die nächstgelegene Autobahnauffahrt schnell erreichbar und ermöglicht eine optimale Anbindung an die umliegenden Städte und Wirtschaftsregionen. Auch der öffentliche Nahverkehr ist mit Busverbindungen ins Umland gut ausgebaut.

CODE DU BIEN: 25205005 - 29640 Schneverdingen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 103.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. 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 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.

CODE DU BIEN: 25205005 - 29640 Schneverdingen

## Contact

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

Sylvia Schmidt

---

Am Markt 6 District de la Lande  
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)