

Fintel – Schneverdigen Land

Moderne Eleganz auf einer Ebene: Neubau-Bungalow für zeitgemäßes Wohnen

????????? ??????????: 24205001



Moderne Eleganz auf einer Ebene:
Neubau-Bungalow für zeitgemäßes Wohnen

www.von-poll.com

???? ??????: 495.000 EUR • ??????????: ca. 140 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 824 m²

???????? ??????????: 24205001 - 27389 Fintel – Schneverdigen Land

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

???????? ??????????: 24205001 - 27389 Fintel – Schneverdigen Land

?? ??? ??????

???????? ??????????	24205001	????? ???????	495.000 EUR
????????????	ca. 140 m ²	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	4	??????????	?????????
?????????????? ??? ????????????	3	????????????????	
????????????	2	???????????????????????? ??????	ca. 44 m ²
????? ?????????????	2023	?????????	?????????, WC ??????????????
?????? ?????????????	1 x ???????		

???????? ??????????: 24205001 - 27389 Fintel – Schneverdigen Land

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	??????? ?????????????? ????? / ??????	??????? ??????? ????????????	24.60 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	31.08.2033	????????????? ????????????????? ????????????	A+
????? ???????????	????????? ?????????????? ????? / ??????		

???????? ??????????: 24205001 - 27389 Fintel – Schneverdigen Land

?? ????????



Moderne Eleganz auf einer Ebene:
Neubau-Bungalow für zeitgemäßes Wohnen



???????? ??????????: 24205001 - 27389 Fintel – Schneverdigen Land

?? ?????????



???????? ??????????: 24205001 - 27389 Fintel – Schneverdigen Land

?? ?????????



???????? ??????????: 24205001 - 27389 Fintel – Schneverdigen Land

?? ?????????



???????? ??????????: 24205001 - 27389 Fintel – Schneverdigen Land

?? ?????????



???????? ??????????: 24205001 - 27389 Fintel – Schneverdigen Land

?? ?????????



???????? ??????????: 24205001 - 27389 Fintel – Schneverdigen Land

?? ?????????



???????? ??????????: 24205001 - 27389 Fintel – Schneverdigen Land

?? ?????????



???????? ??????????: 24205001 - 27389 Fintel – Schneverdigen Land

?? ?????????



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

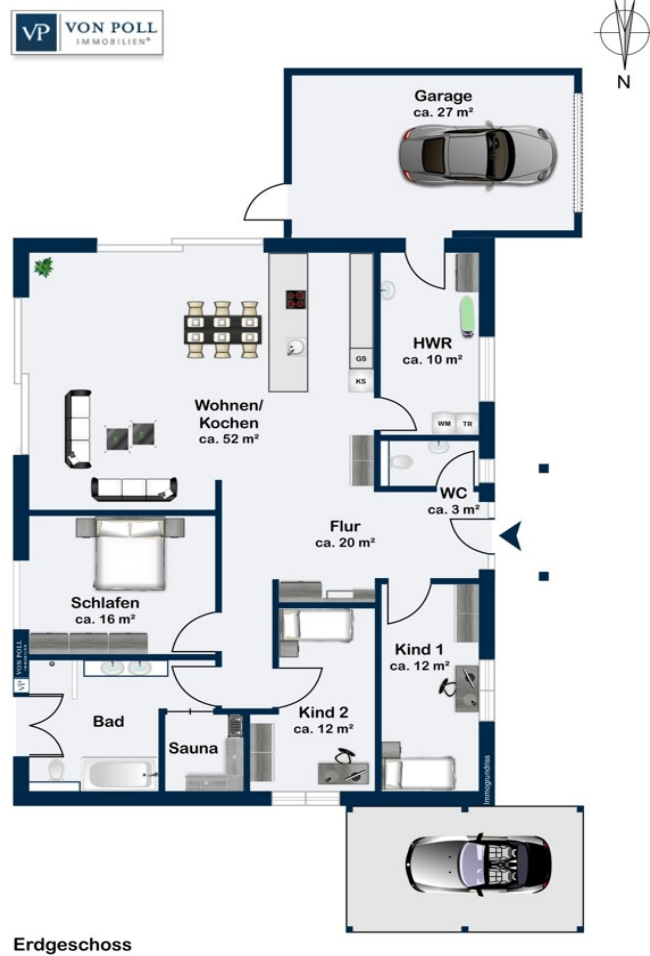


Finanzierung
berechnen



???????? ??????????: 24205001 - 27389 Fintel – Schneverdigen Land

???????



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

???????? ??????????: 24205001 - 27389 Fintel – Schneverdigen Land

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

Zum Verkauf steht ein hochwertiger Bungalow in ruhiger Wohnlage. Die Immobilie wurde im Jahr 2023 fertiggestellt und ist nahezu bezugsfertig. Der Bungalow bietet eine Wohnfläche von ca. 140 m² und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 824 m² mit Blick über die Felder. Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, davon drei Schlafzimmer und ein sehr großes Badezimmer sowie ein Gäste-WC. Die einzelnen Räume bieten viel Platz und können flexibel nach den individuellen Bedürfnissen gestaltet werden. Eine Besonderheit ist die große Terrasse mit Blick über die Felder, die zum Entspannen im Freien einlädt. Die Immobilie zeichnet sich durch eine hochwertige Ausstattung und modernste Technik aus. Die Beheizung erfolgt über eine Buderus Luftwärmepumpe und wird durch eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung ergänzt. Eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sorgt für ein angenehmes Raumklima. Eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von ca. 4 kWp sorgt für eine nachhaltige Energieversorgung. Zusätzlich steht ein Warmwasserspeicher mit einem Fassungsvermögen von ca. 300 Litern zur Verfügung. Die Immobilie ist zudem Smart-Home-fähig und bietet eine moderne Steuerung für mehr Komfort und Energieeffizienz. Ein Glasfaseranschluss ist bereits bis in den Wirtschaftsraum verlegt und ermöglicht schnelles Internet. Das Wohnhaus besticht durch seine massive Bauweise aus Ytong mit einer Wandstärke von ca. 46 cm. Die Kunststofffenster sind dreifach verglast und bieten einen hervorragenden Wärmeschutz. Elektrische Außenjalousien sind in jedem Raum vorhanden, ebenso Insektenschutz-Plissees an den großen Fenstern. Die großzügigen Schiebetüren im Wohnzimmer sorgen für einen lichtdurchfluteten Wohnbereich. Das Dach ist mit anthrazitfarbenen Ziegeln gedeckt, das Porenbetonmauerwerk des Wohnhauses ist verputzt. Eine Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme im ganzen Haus. Für zusätzlichen Stauraum oder als Werkstatt steht eine Garage mit elektrischem Sektionaltor zur Verfügung. Für ein weiteres Auto kann ein zusätzlicher Carport gebaut werden, eine Baugenehmigung liegt bereits vor. Der Bungalow befindet sich in ruhiger Lage und bietet dennoch eine gute Anbindung an das Ortszentrum. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als hochwertiger Bungalow mit viel Platz und moderner Ausstattung. Der Neubauzustand und die durchdachte Raumaufteilung machen diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für Familien oder Paare, die viel Platz und Komfort suchen. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Bitte beachten Sie, dass keine Einbauküche vorgesehen ist, alle Anschlüsse für die Küche sind verlegt. Eine Spüle kann wahlweise in einem Küchenblock oder an der Wand integriert werden. Auch das Badezimmer bedarf noch einer kleinen Fertigstellung. Es

verfügt bereits über eine Dusche mit Bodenablauf und ein WC. Es fehlt nur noch ein Waschtisch und optional eine Badewanne und Sauna. Die Anschlüsse und der Platz sind vorhanden. Das Gäste-WC muss noch mit einem Handwaschbecken ergänzt werden. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

???????? ?????????: 24205001 - 27389 Fintel – Schneverdigen Land

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

Heizung über Buderus Luft-Wärmepumpe
Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
Photovoltaik ca. 4 Kwp
Fussbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
Warmwasserspeicher für ca. 300 Liter
Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
Smart Home Steuerung
Vorbereitung für Glasfaseranschluss (Leitung liegt bis in den Wirtschaftsraum)
Massive Bauweise aus Ytong, ca. 46cm Wandstärke
Kunststofffenster 3-fach verglast mit Wärmeschutz von Schüco
Elektr. Außenjalousien in jedem Raum
Zwei große Schiebetüren im Wohnzimmer mit Insektenschutz-Plisseetür
Wohnzimmer mit Wandvorbereitung für Fernseher
Eine Vielzahl von Steckdosen
Im Wohnzimmer und Flur, Wandauslässe für Beleuchtung
Fußboden in den Wohn- und Schlafräumen sowie Flur und HWR Raum mit großformatigen Vynilboden, Hamburger Fußleiste und Eckstäbchen
Hochwertige Innentüren und Drückergarnituren
Großformatige edle Fliesen im Bad mit weißen Abschlussprofilen
Duscharmatur mit Regendusche und Handbrause
Großformatige edle Fliesen im Gäste WC, modernes Hänge WC mit 2-Mengen-Spülung und UP-Spülkasten mit Vorwandinstallation
Fliesenspiegel im Hauswirtschaftsraum, sowie Ausgussbecken
Decor Stuckleisten in allen Räumen
Dachziegel anthrazit
Holzbalkendecke, Dachboden zum Teil ausgedielt
Außenbeleuchtung
Garage mit elektr. Sektionaltor
Briefkasten, Hausnummer, Außenlicht und Klingeldrucker mit Kamera
2 Außenwasserhähne
Im Garten ist der Rasen bereits angelegt, das Grundstück gepflastert. Sie gestalten den Vorgarten nach Ihren Vorstellungen.

???????? ?????????: 24205001 - 27389 Fintel – Schneverdigen Land

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

Fintel das Tor zur Lüneburger Heide Perfekt gelegen inmitten von Naturschutzgebieten und am Rande der Metropolregionen Hamburg und Bremen bietet Fintel das Beste aus zwei Welten. Einerseits ein intaktes Dorfleben mit Traditionen und Weltoffenheit, andererseits die Nähe zu den urbanen Zentren Norddeutschlands. Fintel liegt unweit der Städte Schneverdingen, Tostedt und Buchholz in der Nordheide. Bremen und Hamburg sind in ca. 1 Autostunde zu erreichen sowie mit der Bahn z.B. von Tostedt aus in ca. 42 bzw. 32 Minuten. Alternativ bietet sich der Bahnhof Lauenbrück an, hier fährt die Bahn im Stundentakt Richtung Hamburg. Die Gemeinde bietet rund 3.000 Menschen ein liebenswertes Zuhause, darunter vielen jungen Familien. Und auch die plattdeutsche Sprache wird hier auf eine Art gepflegt, die Menschen verbindet. Ein Kindergarten und eine Grundschule befinden sich im Ort ebenso wie gute Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke, Bank und Sparkasse. Es fehlt auch nicht an Gastronomie und Freizeiteinrichtungen, wie der Eurostrand (www.eurostrand.de) sowie weit über die Grenzen Fintels hinaus bekanntes und geschätztes, beheiztes Freibad. Unternehmen und Wirtschaft: Durch die ländliche Prägung existieren vor allem kleine Handwerks-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe der Grundversorgung. Größere wichtige Arbeitgeber sind die Eurostrand Fintel GmbH (Ferienhäuser und Erlebnisastronomie) und die Hühnerhof Heidegold GmbH (Eierverarbeitung). Fintel besitzt Geschäftsstellen der Volksbank Wümme-Wieste eG und der Sparkasse Scheeßel. Öffentliche Einrichtungen sind das Gemeindebüro, die Polizeistation und die Freiwillige Feuerwehr Fintel. Die medizinische Versorgung gewährleisten zwei Allgemeinmedizin- und eine Zahnarztpraxis; das nächste Krankenhaus ist in Rotenburg (Wümme). Neben der St. Antoniuskirche wurde 2012 ein neues Gemeindezentrum errichtet. Verkehrswege: Durch Fintel führen die K211, K212 und K221. Im Osten wird das Gemeindegebiet außerdem von der K31 geschnitten, an die auf Gemeindegebiet jedoch nur Wirtschaftswege anschließen, weshalb sie für Fintel keine Verkehrsbedeutung hat. Im Norden schließt an die K221 die nach Lauenbrück führende K222 an. Öffentlicher Nahverkehr Die nächsten Bahnhöfe befinden sich in Lauenbrück (9 km, Bahnlinie Hamburg–Bremen) und Schneverdingen (12 km, Heidebahn). Außerdem gibt es in der Gemeinde 9 Bushaltestellen, die von verschiedenen Regionalbuslinien bedient werden. Über diese bestehen Busverbindungen nach Lauenbrück, Schneverdingen, Tostedt, Rotenburg und Scheeßel. Die Buslinie 4870 des HVVs fährt nach Tostedt und stellt damit erstmals eine regelmäßige Busverbindung zu einem Bahnhof her. Die Busse verkehren durch die Ausrichtung auf Berufspendler morgens und spätnachmittags bis abends. Mit dem Fahrplanwechsel 2014 kam dazu die Linie 873 von Lauenbrück über Fintel nach Großenwede (Heidekreis). Noch mehr Informationen finden Sie unter:

www.samtgemeindefintel.de oder über <https://de.wikipedia.org/wiki/Fintel>

???????? ??????????: 24205001 - 27389 Fintel – Schneverdigen Land

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 24.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

???????? ??????????: 24205001 - 27389 Fintel – Schneverdigen Land

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

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

Sylvia Schmidt

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com