

Schneverdingen – Schneverdingen

Zweifamilienhaus im Erstbezug Neubau und umfangreiche Sanierung

????????? ??????????: 24205044



www.von-poll.com

???? ??????: 560.000 EUR • ??????????: ca. 207 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 815 m²

??????? ???????: 24205044 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen

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

???????? ??????????: 24205044 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24205044	????? ???????	560.000 EUR
????????????	ca. 207 m ²	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	6		
?????????????? ??? ????????????	4		
????????????	3	????????? ??????????????	?????????
????? ?????????????	2018	???????????????????????? ??????	ca. 0 m ²
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ?????????????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24205044 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	???????? ?????????	???????? ?????????	107.40 kWh/m²a
	??????	???????????	
??????????????	16.06.2033	?????????????	D
??????????????????		?????????????????	
?????????? ???		?????????????	
????? ????????????	??????		

???????? ?????????: 24205044 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen

?? ?????????



???????? ?????: 24205044 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen

?? ????????



???????? ??????????: 24205044 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen

?? ?????????



??????? ???????: 24205044 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen

?? ????????



???????? ??????????: 24205044 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen

?? ?????????



??????? ???????: 24205044 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen

?? ????????



???????? ?????: 24205044 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen

?? ????????



???????? ?????: 24205044 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen

?? ????????



???????? ??????????: 24205044 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24205044 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24205044 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24205044 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen

?? ?????????



???????? ?????????: 24205044 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24205044 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen

?? ?????????



???????? ?????: 24205044 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen

?? ????????



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen

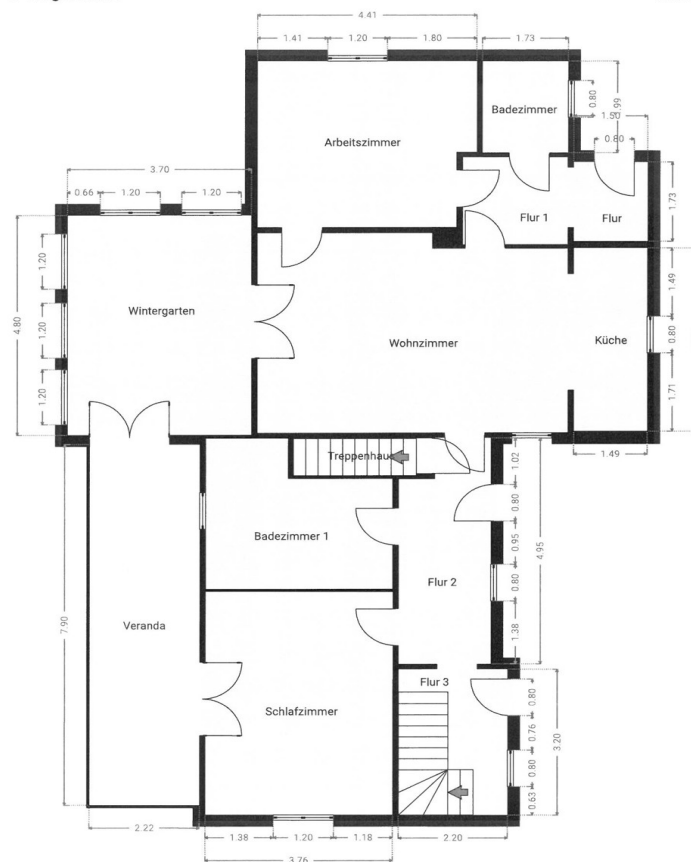


??????? ???????: 24205044 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen

???????

▼ Erdgeschoss

RAUME: 12



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der on-Geo GmbH

0 1 2 3m
1:74
Page 1/19

▼ Dach

RÄUME: 9



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der on-Geo GmbH

0 1 2 3m
1.74
Page 9/19

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

???????? ?????????: 24205044 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen

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

Wir freuen uns, Ihnen eine einzigartige Gelegenheit zu präsentieren: Dieses charmante, teils neue, teils sanierte Zweifamilienhaus steht im Erstbezug zum Verkauf. Die Immobilie bietet sowohl für Familien als auch für zwei Parteien eine ideale Wohnlösung.

Wohnfläche und Grundstück: Das Haus erstreckt sich über eine großzügige Wohnfläche von insgesamt ca. 207 m² und befindet sich auf einem ca. 815 m² großen, vollständig eingefriedeten Grundstück.

Zwei Wohneinheiten: Das Haus umfasst zwei separate Wohneinheiten, die sowohl zusammen als auch getrennt genutzt werden können, was Flexibilität in der Nutzung bietet.

Sanierung und Modernisierung: Das vordere Haus, ursprünglich 1954 / 56 erbaut, wurde in den Jahren 2015/2016 umfassend umgebaut und modernisiert. Die wichtigsten Maßnahmen umfassen:

Altbau: Durch das Entfernen von Zwischenwänden im Altbau, wurde der Wohn- und Essbereich erweitert und eine neue Küche installiert. Im Erdgeschoss wurde ein neues Bad mit Dusche und WC eingebaut. Auf der Süd- und Nordseite wurden Gauben eingebaut bzw. erweitert, isoliert und mit Naturschiefer verkleidet. Eine neue Einbauküche wurde im Dachgeschoss für die zweite Wohneinheit installiert. Alle Fenster wurden durch mehrfach verglaste Fenster ersetzt und neue Heizkörper montiert. Das Dach wurde modernisiert, isoliert und mit lasierten Dachziegeln versehen.

Neubau / Anbau und Wintergarten: Zwischen 2016 und 2018 wurde ein neuer zweigeschossiger Anbau errichtet, inklusive eines Wintergartens am Wohnzimmer des Altbaus. Die zweigeschossige Bauweise ermöglicht gerade Wände im Obergeschoss und bietet zusätzlichen Wohnraum und Komfort.

Besonderheiten: Erstbezug nach umfassender Sanierung und Modernisierung Flexible Nutzungsmöglichkeiten dank zwei separater Wohneinheiten Großzügiges, komplett eingefriedetes Grundstück Hochwertige Ausstattung und moderne Technik Lage: Das Haus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Lage, die gleichzeitig eine gute Anbindung an die umliegende Infrastruktur bietet. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind fußläufig erreichbar. Fazit: Diese Immobilie bietet eine perfekte Kombination aus historischem Charme und modernem Komfort. Sie ist ideal für Familien oder als Mehrgenerationenhaus geeignet und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

??????? ???????: 24205044 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen

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

Dreifach verglaste Fenster teilweise mit Schallschutz und mit Außenjalousien, teilweise elektrisch

Auch im Wintergarten sind dreifach verglaste Fenster

Im kleinen Duschbad ist ein zweifach verglastes Fenster

Massive Eichenholztreppe in das Dachgeschoss

Die großen Bäder sind mit Feinsteinzeugfliesen, Fußbodenheizung, Handtuchheizkörper, Badmöbeln ausgestattet.

Das kleine Duschbad ist ebenfalls mit Feinsteinzeugfliesen ausgestattet.

Die Wohnräume im Erdgeschoss sind im Ursprungshaus mit Holzdielen und im Anbau mit Laminat, bzw. in den Fluren mit Fliesen ausgestattet.

Es gibt eine umfangreiche Ausstattung an Steckdosen

Gegensprechanlage

Gasheizung aus 2009 / mit zwei Brauchwasserkesseln

Das Holz der Terrasse und vom Balkon sind aus Bangkirai.

Handlauf aus Edelstahl, Regenschutz an Terrasse und Balkon sind aus Glas

Wintergarten mit Glasdach

Veranda mit Glasdach und seitlicher Regenschutz sind aus Glas

Der Hof ist bis zu den Rasenflächen gepflastert.

??????? ???????: 24205044 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen

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

Schneverdingen liegt im Bundesland Niedersachsen. Es befindet sich in der Lüneburger Heide, etwa 65 Kilometer südlich von Hamburg und 90 Kilometer nördlich von Hannover. Die Stadt ist Teil des Landkreises Heidekreis. Die Landschaft um Schneverdingen ist geprägt von der typischen Heidevegetation der Lüneburger Heide. Zu den natürlichen Sehenswürdigkeiten gehören ausgedehnte Heideflächen, Wälder, Moorgebiete und Flüsse. Schneverdingen ist gut an das Verkehrsnetz angeschlossen: Die Bundesstraße 3 (B3) führt an Schneverdingen vorbei und verbindet die Stadt mit Soltau im Süden und der Autobahn A1 im Norden. Schneverdingen verfügt über einen Nahverkehrsbahnhof an denen der Zug im Stundentakt hält. Mehrere Buslinien verbinden Schneverdingen mit umliegenden Städten und Gemeinden. Der nächstgelegene internationale Flughafen ist der Flughafen Hamburg (etwa 65 Kilometer entfernt). Der Flughafen Hannover ist etwa 90 Kilometer entfernt. Schneverdingen hat etwa 20.000 Einwohner. Die Stadt verfügt über eine gute Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, medizinischen Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen. Schneverdingen bietet eine Vielzahl von kulturellen und Freizeitmöglichkeiten: Es gibt zahlreiche Wander- und Radwege, Sportvereine und Freizeitparks wie den Heide-Park Soltau in der Nähe. Die Umgebung von Schneverdingen bietet viele Naturschönheiten und Erholungsmöglichkeiten. Die Heideflächen sind ideal für Spaziergänge und Wanderungen, besonders während der Heideblüte. In Schneverdingen gibt es mehrere Grundschulen, eine Oberschule und ein Gymnasium. Zudem gibt es verschiedene Bildungseinrichtungen und Forschungsprojekte, die sich mit der Heide und ihrer Erhaltung beschäftigen.

???????? ?????????: 24205044 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 107.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. 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.

???????? ??????????: 24205044 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen

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

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

Sylvia Schmidt

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com