Schneverdingen

Charmantes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in begehrter Wohnlage

Objektnummer: 25205030

KAUFPREIS: 298.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 151,8 m² • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 960 m²

Objektnummer: 25205030 - 29640 Schneverdingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25205030 - 29640 Schneverdingen

Auf einen Blick

Objektnummer	25205030
Wohnfläche	ca. 151,8 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1955

Kaufpreis	298.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25205030 - 29640 Schneverdingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	11.08.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	287.10 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1956

Objektnummer: 25205030 - 29640 Schneverdingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25205030 - 29640 Schneverdingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25205030 - 29640 Schneverdingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25205030 - 29640 Schneverdingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25205030 - 29640 Schneverdingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25205030 - 29640 Schneverdingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25205030 - 29640 Schneverdingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25205030 - 29640 Schneverdingen

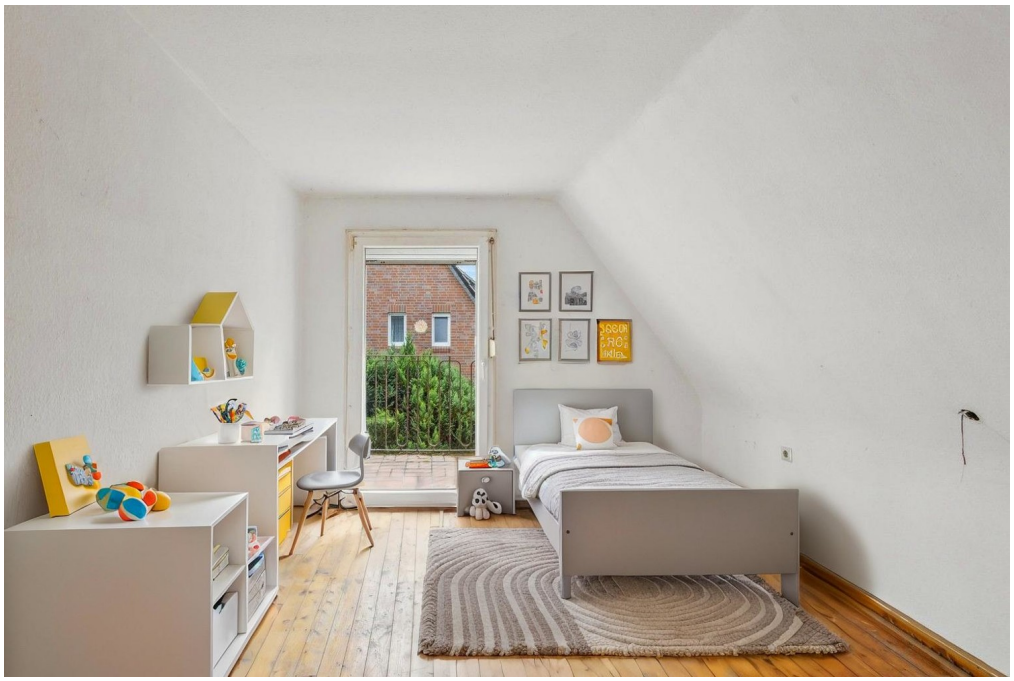
Die Immobilie

Objektnummer: 25205030 - 29640 Schneverdingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25205030 - 29640 Schneverdingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25205030 - 29640 Schneverdingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25205030 - 29640 Schneverdingen

Die Immobilie

VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

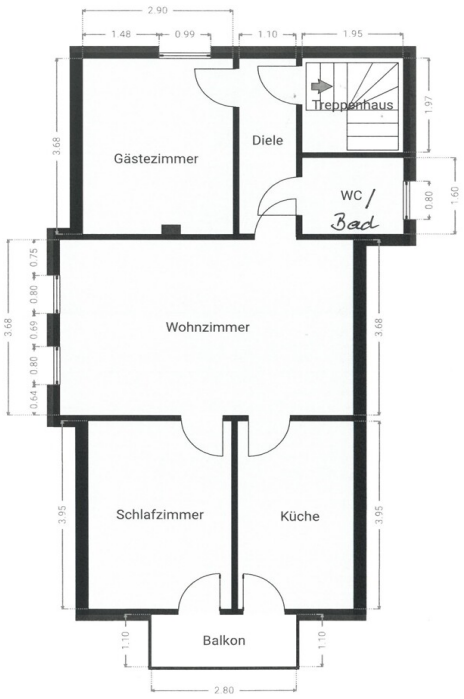
www.von-poll.com/finanzieren

Objektnummer: 25205030 - 29640 Schneverdingen

Grundrisse

▼ **Dach**

RÄUME: 7



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß der allgemeinen Geschäftsbedingungen

0 1 2 3m
1:71

Page 8/12

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: 25205030 - 29640 Schneverdingen

Ein erster Eindruck

Willkommen in diesem einzigartigen Einfamilienhaus, das mit seinem besonderen Charme und Potenzial bestens geeignet ist für Familien, Paare oder Investoren. Das Haus befindet sich in einer beliebten und ruhigen Wohngegend, die sich durch eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte und die Nähe zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten auszeichnet.

Die Hauptwohnung (ca. 97,6m²) erstreckt sich über das gesamte Erdgeschoss.
Hier erwartet Sie ein Wohn- und Essbereich, der durch ein Stäbchenparkett besticht und ein gemütliches Ambiente schafft. Ein Highlight dieses Objektes ist der Wintergarten im Fachwerkstil. Er erweitert den Wohnraum ideal und schafft eine Verbindung zur Natur, die je nach Jahreszeit unterschiedliche Facetten zeigt. Ob als lichtdurchfluteter Arbeitsplatz, Ruhebereich oder gemütlicher Essplatz – der Wintergarten wird schnell zum Lieblingsort Ihres neuen Zuhauses, insbesondere durch den großen Kamin.

Die hellen Fliesen im Dielenbereich und in der Küche sorgen für ein modernes und freundliches Wohngefühl. Über den hell gefliesten Wintergarten gelangen Sie in den weitläufigen Garten, wo sich auch eine praktische Garage sowie ein Gartenhaus befinden, die Ihnen zusätzlichen Stauraum und Möglichkeiten für Ihre Freizeitgestaltung bieten.

Im Dachgeschoss befindet sich die separate Einliegerwohnung (ca. 54,2m²), die über eine Holztreppe erreichbar ist. Diese Einliegerwohnung bietet einen eigenen Eingang und ist damit perfekt für Gäste, als Büro oder zur Vermietung geeignet. Sie verfügt über einen Balkon, der sowohl von der Küche als auch vom Schlafzimmer aus zugänglich ist. Hier können Sie die frische Luft und den Blick ins Grüne genießen.

Zusätzlich bietet der Keller viel Stauraum und ist eine praktische Erweiterung Ihres Wohnraums, um Alltagsgegenstände und saisonale Dekorationen ordentlich zu verstauen.

Dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung ist nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine wertvolle Investition. Lassen Sie sich von den zahlreichen Möglichkeiten inspirieren, die Ihnen dieses vielseitige Objekt bietet. Ein charmantes Haus, in dem Sie Geschichten schaffen können – kommen Sie und erleben Sie es selbst!

Objektnummer: 25205030 - 29640 Schneverdingen

Ausstattung und Details

Ursprungsbaujahr des Hauses ca. 1956
Baujahr des Nebengebäudes ca. 1964
Erweiterungsbau ca. 1968
Anbau eines Wintergartens im Erdgeschoss ca. 1987
Fenster: zweifach Verglasung Holz, teilweise Fensterläden im Erdgeschoss
Fußböden im Erdgeschoss:
- helle Fliesen in der Diele, Küche, Wintergarten und Bad
- Stäbchenparkett
- Linoleum
Fußböden im Dachgeschoss:
- Fliesen
- Dielenbretter
- Küche - kein Belag

Objektnummer: 25205030 - 29640 Schneverdingen

Alles zum Standort

Schneverdingen, ein staatlich anerkannter Luftkurort mit rund 18.000 Einwohnern in seinen 10 Ortsteilen, liegt malerisch inmitten der Lüneburger Heide. Die Stadt gehört zum Landkreis Heidekreis in Niedersachsen und zur Metropolregion Hamburg. Sie befindet sich etwa 66 km südlich von Hamburg und 60 km östlich von Bremen. Dank der hervorragenden Anbindung über die Autobahnen A1, A7 und die Bundesstraße 3 erreichen Sie die Hansestadt Hamburg in nur 40 Autominuten. Schneverdingen verfügt über einen Nahverkehrsbahnhof mit stündlichen Regionalbahnverbindungen, ergänzt durch verschiedene Buslinien, die eine optimale Mobilität im ländlichen Raum bieten. Auch die Verkehrsanbindung nach Hannover und Bremen ist ausgezeichnet.

In Schneverdingen finden Sie vier Grundschulen, eine kooperative Gesamtschule sowie einen gymnasialen Zweig. Mehrere Kindergärten, ein breites Sportangebot für Jung und Alt, eine Musikschule, Ärzte, Banken und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und darüber hinausgehenden Bedarf stehen zur Verfügung. Kulinarische Genüsse bieten zahlreiche gastronomische Betriebe. Krankenhäuser befinden sich in den nahegelegenen Städten Soltau, Rotenburg und Buchholz.

Die reizvolle Landschaft rund um Schneverdingen und seine Ortsteile ist geprägt von weiten Heideflächen, ruhigen Mooren, Wäldern, Feldern und Weiden. Diese Naturkulisse lädt zu ausgedehnten Radtouren, Inlinerfahrten, Ausritten und Wanderungen ein. Weitere Informationen finden Sie unter www.schneverdingen.de.

Objektnummer: 25205030 - 29640 Schneverdingen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 287.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25205030 - 29640 Schneverdingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Schmidt

Am Markt 6, 29640 Schneverdingen
Tel.: +49 5193 - 98 69 29 0
E-Mail: heidekreis@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com