

Schneverdingen

# Einfamilienhaus mit großem Grundstück – sanierungsbereit

Objektnummer: 25205027



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

**KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 2.500 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25205027 - 29640 Schneverdingen

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

Objektnummer: 25205027 - 29640 Schneverdingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25205027
Wohnfläche	ca. 125 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1963

Kaufpreis	249.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25205027 - 29640 Schneverdingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	231.15 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.07.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 25205027 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205027 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205027 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205027 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205027 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie



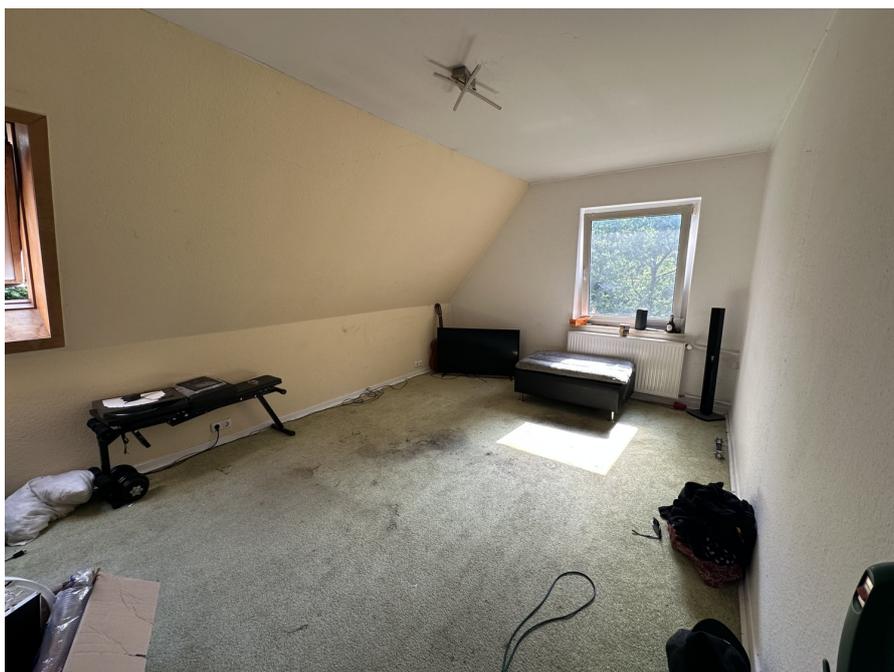
Objektnummer: 25205027 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie



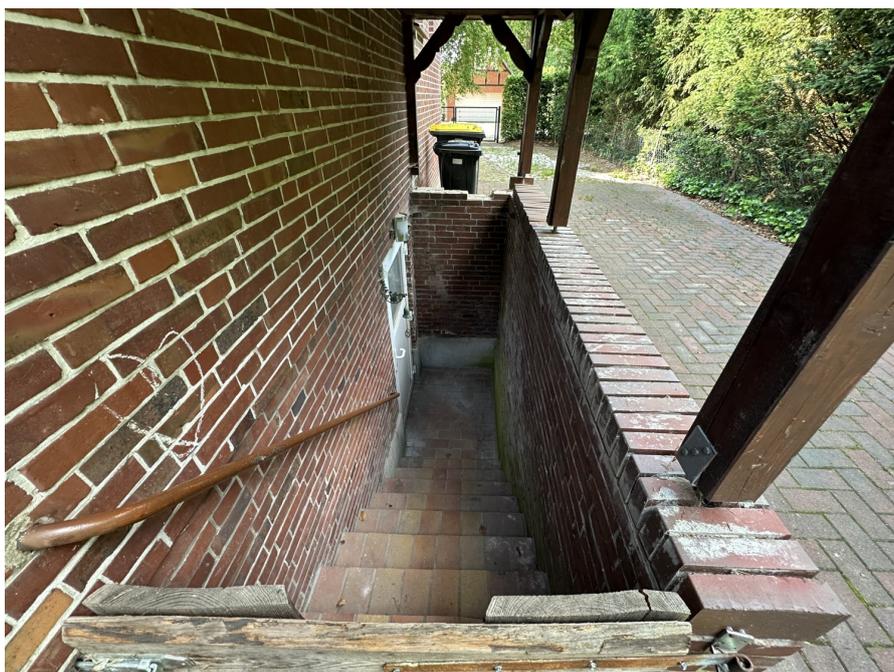
Objektnummer: 25205027 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205027 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205027 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205027 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205027 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205027 - 29640 Schneverdingen

## 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)



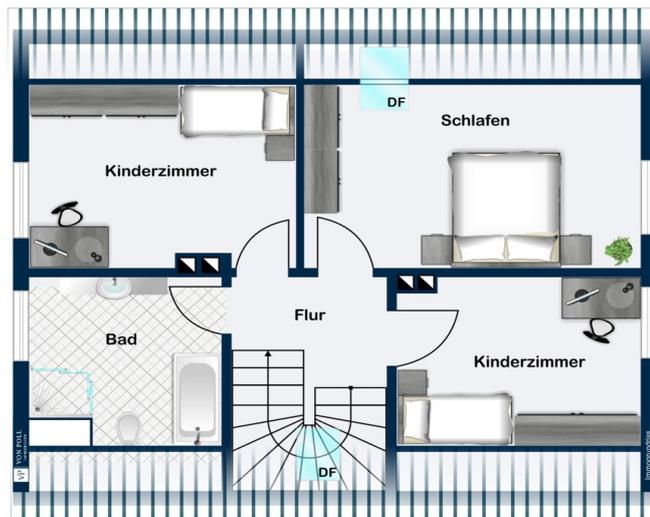
Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 25205027 - 29640 Schneverdingen

## 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: 25205027 - 29640 Schneverdingen**

## Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus wurde im Jahr 1963 in massiver Bauweise errichtet und 1976 um einen Anbau im Fachwerkbau erweitert. Der Hauseingang wurde im Jahr 1986 versetzt und überdacht. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2.500 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Weiterentwicklung.

Die Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> verteilt sich auf fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer sowie ein separates Esszimmer. Im Dachgeschoss wurde das Badezimmer zwischen 2017 und 2018 modernisiert. Im Zuge der Teilmodernisierung wurden zudem einzelne Fenster sowie die Kelleraußentür erneuert.

Beheizt wird das Haus über eine zentrale Ölheizung Bj. 1993. Das Dach ist mit Tondachziegeln eingedeckt. Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich auf dem Grundstück noch Reste einer früheren Kläranlage befinden – dies sollte bei zukünftigen Planungen berücksichtigt werden.

Neben dem Wohnhaus befinden sich auf dem Grundstück ein massiv gemauerter Backofen, ein Nebengebäude in Scheunenoptik mit Ziegeldach sowie ein historischer Fachwerkspeicher. Letzterer wurde 1981 in traditioneller Bauweise wieder aufgebaut und stammt ursprünglich aus dem Jahr ca. 1770. Die Grundfläche beträgt etwa 8,61 m x 5,20 m.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohnlage und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre. Der insgesamt sanierungsbedürftige Zustand ermöglicht es Ihnen, die Immobilie nach eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und laden Sie herzlich zu einer persönlichen Besichtigung ein.

Objektnummer: 25205027 - 29640 Schneverdingen

## Ausstattung und Details

Haus in massiver Bauweise

Anbau in Fachwerkbau

Fenster zum Teil aus 2017 /2028

Kelleraußentür ca. 2017 /2018

Ölheizung, die Anlage Brenner sowie Kesselkörper stammen aus dem BJ 1993

Kaminanschluss (alt)

Parkettfußboden im Esszimmer

Bad im Dachgeschoss aus ca. 2017 / 2028

Dach mit Tondachziegeln

Das Grundstück ist eingezäunt.

Es ist nicht auszuschließen das noch Baureste einer alten Kläranlage auf dem Grundstück vorhanden sind. Heute ist das Grundstück an die örtliche Kanalisation angeschlossen.

**Objektnummer: 25205027 - 29640 Schneverdingen**

## Alles zum Standort

Das Objekt liegt in einem kleinen Heidjerdorf, umgeben von Wiesen sowie Eichen- und Buchenwäldern, nahe des Naherholungsgebietes Höpen und der Bruch- und Moorlandschaft Richtung Wintermoor. Das Dorf befindet sich etwa 4 km nordwestlich von Schneverdingen und zählt rund 763 Einwohner.

Besonders bekannt ist der Ort für seinen Segelflugplatz, das Pult- und Federkielmuseum sowie die größte zusammenhängende Magerrasenfläche Niedersachsens. Eine aktive Dorfgemeinschaft mit Freiwilliger Feuerwehr und Schützenverein prägt das gemeinschaftliche Leben. Ein Hofladen bietet an sieben Tagen in der Woche frische, regionale Produkte an. Zudem gibt es im Ort einen Kindergarten, der eine wohnortnahe Betreuung für Familien mit kleinen Kindern ermöglicht. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sind im nahegelegenen Schneverdingen zu finden.

Schneverdingen, ein staatlich anerkannter Luftkurort mit etwa 18.000 Einwohnern in zehn Ortschaften, liegt mitten in der Lüneburger Heide, etwa 66 km südlich von Hamburg und ca. 60 km östlich von Bremen. Die Stadt gehört zum Landkreis Heidekreis in Niedersachsen und zur Metropolregion Hamburg.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die Autobahnen A1, A7 oder die Bundesstraße B3 ist Hamburg in nur 40 Autominuten erreichbar. Schneverdingen verfügt zudem über zwei Bahnhöfe mit stündlichen Regionalbahnverbindungen. Ergänzt wird das Nahverkehrsangebot durch verschiedene Buslinien, die eine gute Erreichbarkeit im gesamten ländlichen Raum sicherstellen. Auch Anbindungen nach Hannover und Bremen sind sehr gut ausgebaut.

Für Familien bietet Schneverdingen eine umfassende Bildungs- und Betreuungsstruktur mit vier Grundschulen, einer kooperativen Gesamtschule mit gymnasialem Zweig sowie mehreren Kindergärten. Zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten, eine Musikschule, Ärzte, Banken sowie optimale Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und darüber hinausgehenden Bedarf runden das Angebot ab. Ein breites gastronomisches Spektrum sorgt zudem für kulinarische Vielfalt. Krankenhäuser befinden sich in den nahegelegenen Städten Soltau, Rotenburg und Buchholz.

Die Umgebung bietet eine reizvolle Landschaft mit ausgedehnten Heideflächen, stillen Mooren, Wäldern sowie Acker- und Weideflächen. Die Region ist ideal für Rad- und

Inliner-Touren, Ausritte und lange Wanderungen.

Objektnummer: 25205027 - 29640 Schneverdingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 231.15 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 25205027 - 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](mailto:heidekreis@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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