

Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

# Einfamilienhaus in zentraler und ruhiger Lage

Objektnummer: 25205007



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

KAUFPREIS: 265.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 129 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 811 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25205007 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

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

Objektnummer: 25205007 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

## Auf einen Blick

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Objektnummer  | 25205007                  |
| Wohnfläche    | ca. 129 m²                |
| Dachform      | Krüppelwalmdach           |
| Bezugsfrei ab | 08.09.2025                |
| Zimmer        | 3                         |
| Schlafzimmer  | 2                         |
| Badezimmer    | 1                         |
| Baujahr       | 1982                      |
| Stellplatz    | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 265.000 EUR                                                               |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 60 m²                                                                 |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

Objektnummer: 25205007 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 187.81 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 18.08.2034     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1982           |

Objektnummer: 25205007 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205007 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205007 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205007 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205007 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205007 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205007 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205007 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205007 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205007 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205007 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

## 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

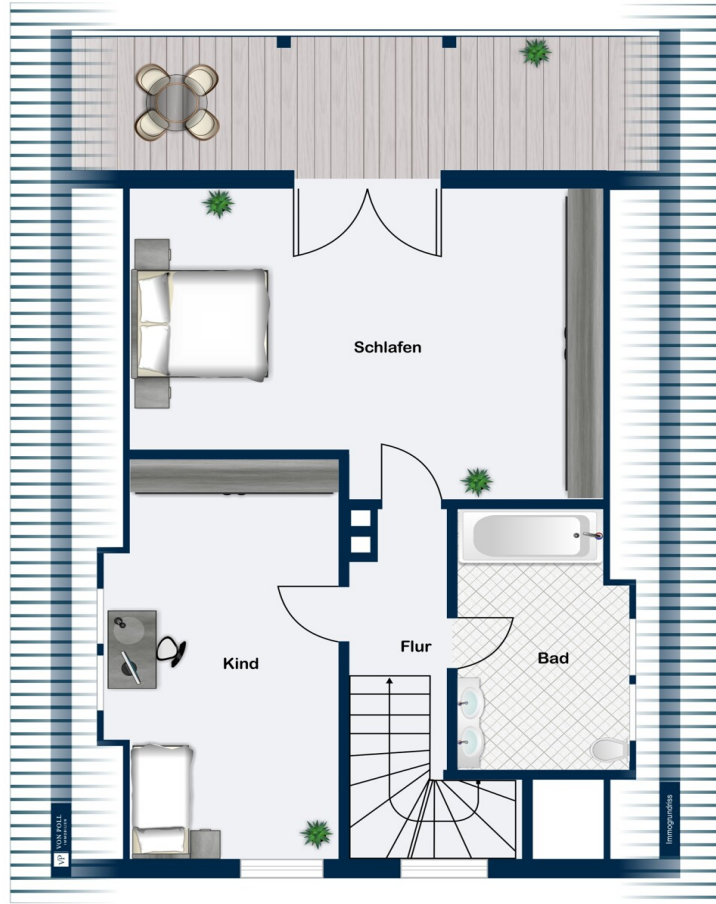


Objektnummer: 25205007 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

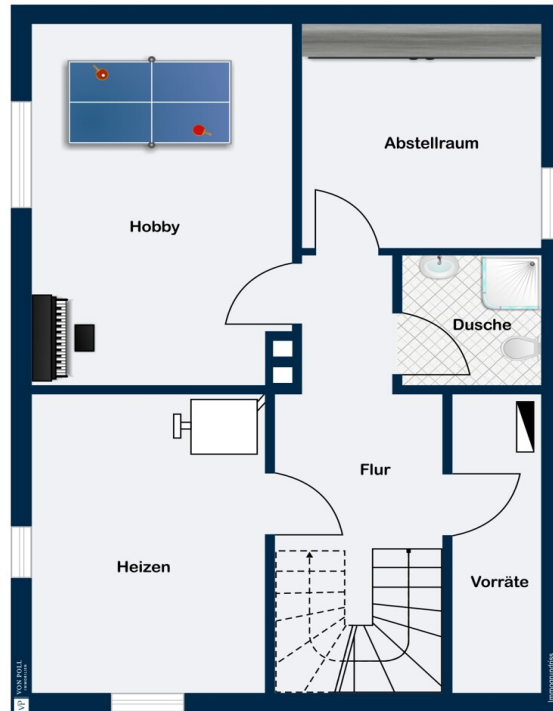
## Grundrisse



Erdgeschoss



Dachgeschoss

**Kellergeschoss**

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: 25205007 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

## Ein erster Eindruck

Dieses kleine Einfamilienhaus wurde ca. 1982 in solider Massivbauweise errichtet und besticht durch seine Süd-Ost-West-Ausrichtung. Die Fassade ist mit genarbt, holländischen Tonziegeln verklankert, innenseitig bestehen die Außenwände aus Porotonsteinen – eine Bauweise, die für eine gute Wärmedämmung und ein angenehmes Raumklima sorgt. Die Innenwände sind aus Kalksandstein gemauert, was zusätzliche Stabilität bietet.

Auf rund 129 m<sup>2</sup> Wohnfläche (inkl. beheizbaren Wintergarten aus ca. 1992) und ca. 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche im beheizten Keller finden sie hier vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über eine Garage (ehemals Carport, später geschlossen) sowie eine separate Werkstatt. Das ca. 811 m<sup>2</sup> große Grundstück ist pflegeleicht angelegt. Ein kleiner Zierteich, Stauden und Ziersträucher schaffen eine charmante Gartenatmosphäre.

Die Lage ist zentral in Schneverdingen – alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken sowie gastronomische Angebote sind bequem fußläufig erreichbar.

Ob als gemütlicher Wohnsitz für ein bis zwei Personen, als Zuhause für die kleine Familie oder als charmantes Feriendomizil in der Lüneburger Heide – diese Immobilie bietet viele Möglichkeiten.

Bitte beachten Sie, dass das Objekt teilweise sanierungsbedürftig ist und Raum für individuelle Modernisierungsideen bietet.

Objektnummer: 25205007 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

## Ausstattung und Details

- Erdgeschoss mit ca. 42,5 cm Mauerwerk, zweischalig ausgeführt, inkl. Isolierung - Klinker außen und Porotonstein innen
- Dach als Krüppelwalmdach ausgeführt
- Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss
- Stahlbetondecke über dem Kellergeschoss, Kellerwände mit ca. 30 cm Stahlbeton
- Gaszentralheizung Buderus Bj. ca. 1998
- Edelstahl-Warmwasserspeicher mit 100 Litern Volumen und 35 kW Ladeleistung ( mit internem Wärmetauscher). Robust, aber energetisch veraltet. Bj. ca. 1982
- Fußbodenheizung im Wohnbereich
- Kaminofen darf als Notfeuerstätte in den kommenden ca. 2 Jahren weiter genutzt werden
- Einbauküche
- Elektr. Garagentor

Objektnummer: 25205007 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

## Alles zum Standort

Schneverdingen, ein staatlich anerkannter Luftkurort mit rund 18.000 Einwohnern in zehn Ortsteilen, liegt malerisch inmitten der Lüneburger Heide. Die Stadt gehört zum Landkreis Heidekreis in Niedersachsen und ist Teil der Metropolregion Hamburg. Sie befindet sich etwa 66 Kilometer südlich von Hamburg und 60 Kilometer östlich von Bremen.

Dank der sehr guten Anbindung über die Autobahnen A1 und A7 sowie die Bundesstraße 3 erreichen Sie Hamburg in rund 40 Autominuten. Auch Hannover und Bremen sind schnell erreichbar. Der Nahverkehrsbahnhof bietet stündliche Regionalbahnverbindungen, ergänzt durch Buslinien, die eine gute Mobilität im ländlichen Raum sichern.

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Wohngegend am nördlichen Stadtrand, umgeben von gepflegten Einfamilienhäusern und Grünflächen. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Gastronomie, Schulen und Kindergärten befinden sich in komfortabler Nähe – darunter vier Grundschulen, eine kooperative Gesamtschule mit gymnasialem Zweig sowie mehrere Kindergärten.

Die abwechslungsreiche Landschaft mit Heideflächen, Mooren, Wäldern und Feldern lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten wie Radfahren, Wandern, Ausreiten oder Inlinerfahren ein. Sportvereine, Musikschule und ein breites Kultur- und Gastronomieangebot sorgen für zusätzliche Lebensqualität. Krankenhäuser befinden sich in den nahegelegenen Städten Soltau, Rotenburg und Buchholz.

Weitere Informationen zur Stadt finden Sie unter [www.schneverdingen.de](http://www.schneverdingen.de).

Objektnummer: 25205007 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.8.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 187.81 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25205007 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

## 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)