

Schneverdingen / Schülern

# Willkommen auf dem Land-Großes Einfamilienhaus

Objektnummer: 25205022



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

KAUFPREIS: 335.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.095 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25205022 - 29640 Schneverdingen / Schülern

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

Objektnummer: 25205022 - 29640 Schneeverdingen / Schülern

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25205022   |
| Wohnfläche   | ca. 190 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 7          |
| Schlafzimmer | 5          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 1979       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 335.000 EUR                                                               |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 129 m²                                                                |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche                                    |

Objektnummer: 25205022 - 29640 Schneverdingen / Schülern

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 223.40 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 13.06.2035     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1978           |

Objektnummer: 25205022 - 29640 Schneverdingen / Schülern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205022 - 29640 Schneverdingen / Schülern

## Die Immobilie



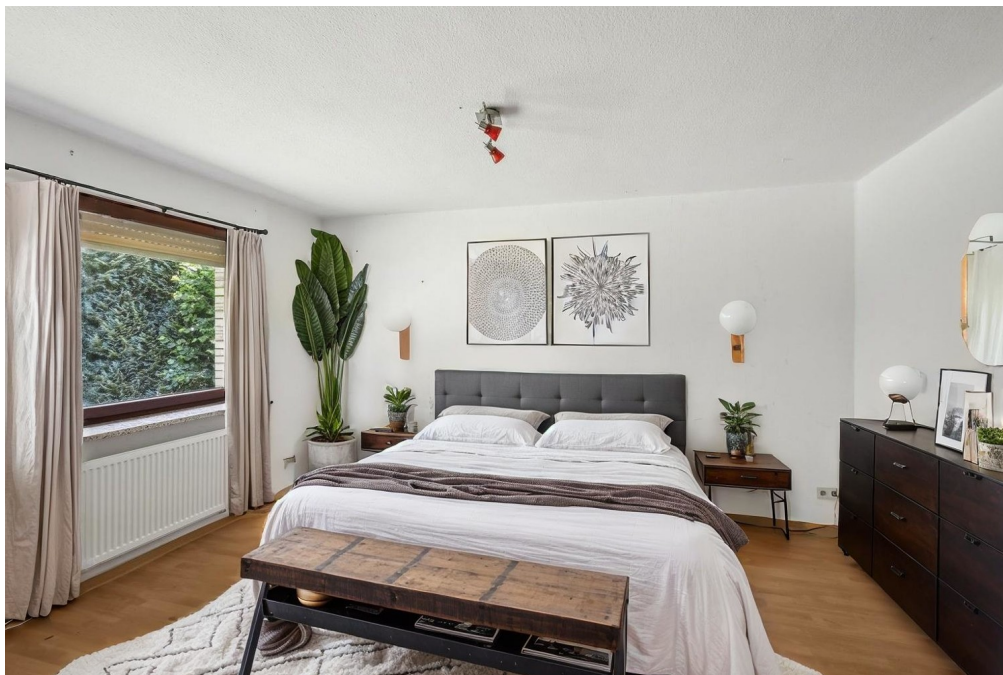
Objektnummer: 25205022 - 29640 Schneverdingen / Schülern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205022 - 29640 Schneverdingen / Schülern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205022 - 29640 Schneverdingen / Schülern

## Die Immobilie



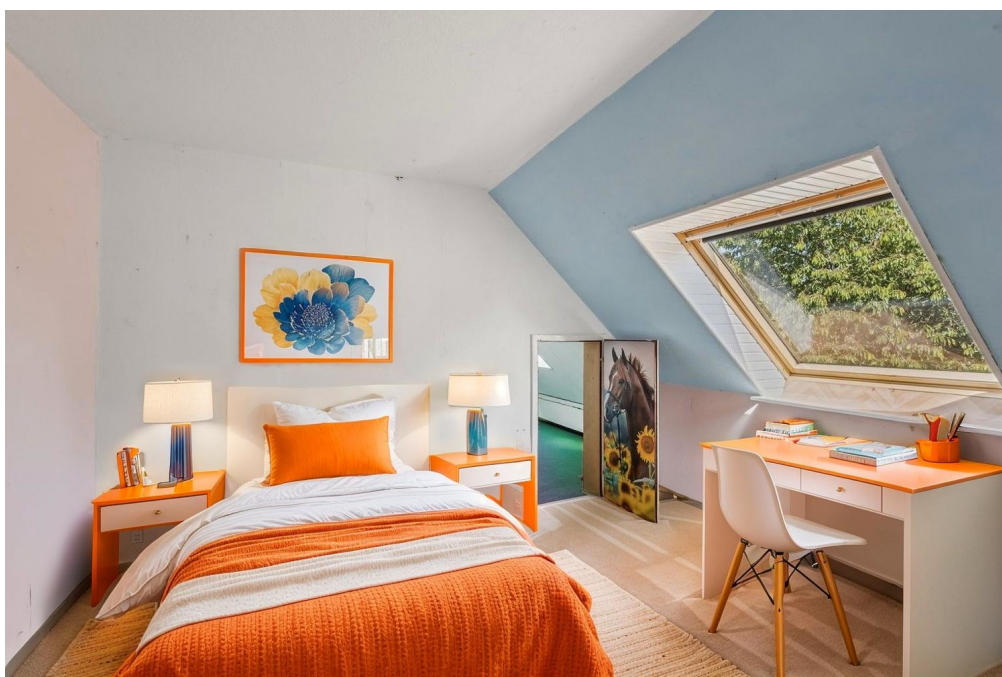
Objektnummer: 25205022 - 29640 Schneverdingen / Schülern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205022 - 29640 Schneverdingen / Schülern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205022 - 29640 Schneverdingen / Schülern

## Die Immobilie



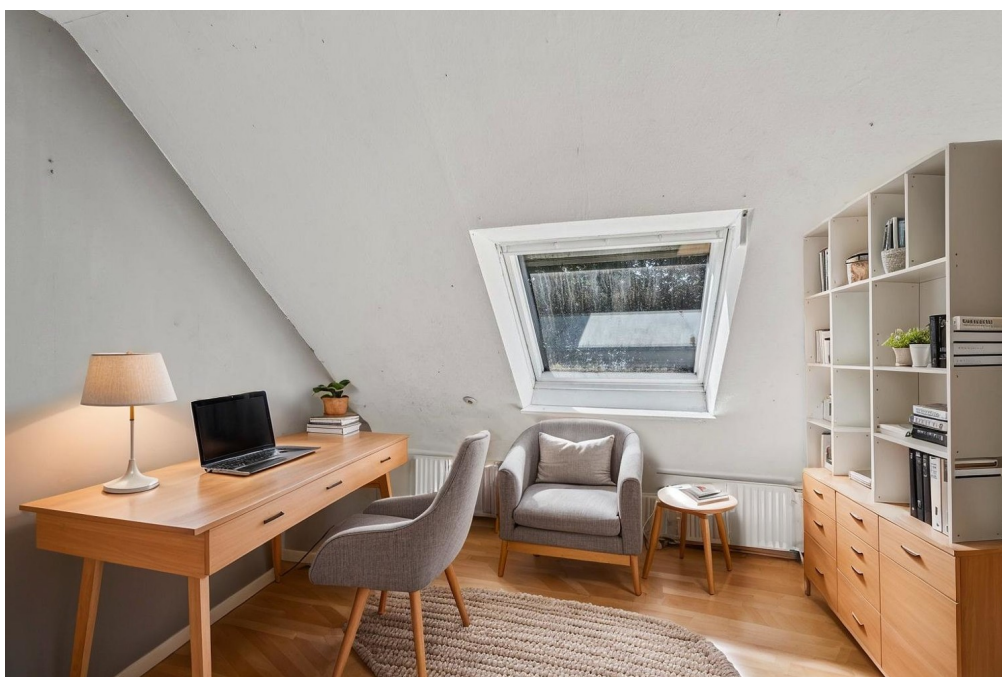
Objektnummer: 25205022 - 29640 Schneverdingen / Schülern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205022 - 29640 Schneverdingen / Schülern

## 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

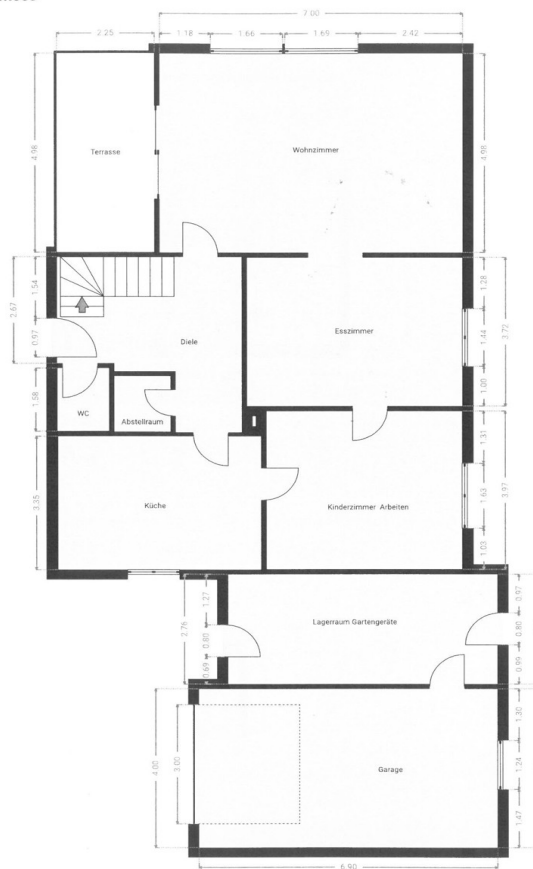


Objektnummer: 25205022 - 29640 Schneverdingen / Schülern

## Grundrisse

▼ Erdgeschoss

RAUME: 9

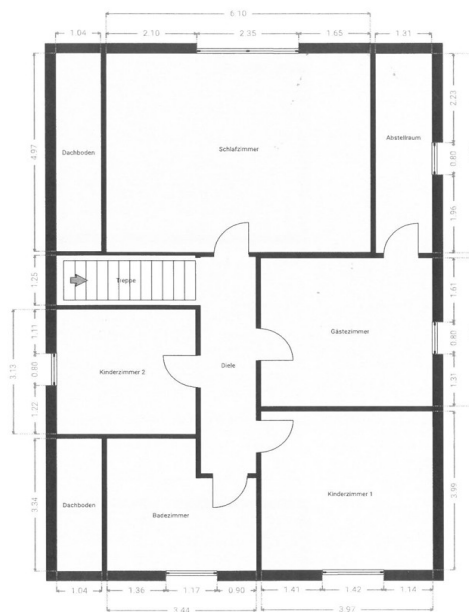


Haftungsbeschränkungen gelten gemäß der allgemeinen Geschäftsbedingungen

0 1 2 3 4m  
1:85  
Page 1/12

▼ Dach

RÄUME: 10



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß der allgemeinen Geschäftsbedingungen

0 1 2 3 4m  
1:85  
Page 7/12

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: 25205022 - 29640 Schneverdingen / Schülern

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem großzügigen Einfamilienhaus.

Beim Betreten des Hauses werden Sie sofort von den geräumigen Zimmern und der hellen, einladenden Atmosphäre begeistert sein. Der ca. 35 m<sup>2</sup> große Wohnbereich ist der perfekte Ort für gesellige Abende mit Familie und Freunden oder entspannte Stunden am Wochenende. Hier haben Sie ausreichend Platz, um eine individuelle Wohnlandschaft zu gestalten, die zu Ihrem persönlichen Stil passt.

Ein separates Kaminzimmer lädt dazu ein, an kalten Tagen gemütlich am Feuer zu verweilen. Es ist der ideale Rückzugsort, um die Seele baumeln zu lassen oder bei einem guten Buch die Gedanken schweifen zu lassen.

Die große Küche bietet nicht nur Raum für kulinarische Kreationen, sondern auch für gemeinsame Kochabende mit Freunden und Familie. Sie ist ein wahres Herzstück des Hauses, das zum Verweilen und Genießen einlädt.

Der Vollkeller eröffnet Ihnen zudem zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung – sei es als Hobbyraum, Fitnessbereich oder Stauraum. Hier finden Sie Platz für alles, was Ihnen am Herzen liegt.

Eine Garage sorgt dafür, dass Sie trockenen Fußes ins Haus gelangen. Dies macht das tägliche Leben besonders komfortabel, vor allem an regnerischen Tagen.

Das Highlight dieses Anwesens ist die teilweise überdachte Terrasse, die Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Hier können Sie entspannen, den Feierabend genießen oder Ihre Gäste zu Grillabenden einladen. Und das Beste: Sie haben die Möglichkeit, die Terrasse nach Ihren Wünschen zu erweitern und zu einem persönlichen Outdoor-Paradies zu gestalten.

Dieses Einfamilienhaus ist der perfekte Ort für Familien, Paare oder Singles, die Wert auf Raum, Komfort und individuelle Entfaltung legen. Lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre dieses Hauses verzaubern und verwirklichen Sie hier Ihr Wohntraum. Treten Sie ein, und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

Objektnummer: 25205022 - 29640 Schneverdingen / Schülern

## Ausstattung und Details

Fundamente:

Wohnhaus: Fußbodenplatte

Anbau: Streifenfundamente

Außenwände: äußerer Verblender mit 24 cm Porotonhintermauerung  
heller Verblendstein

Innenwände: KSV-Steine

Decken: Massivplatten mit Baustahlgewebe

Dach: Satteldach dunkle Hohlpfanne - Betondachpfannen

Garage: Massivbau

Objektnummer: 25205022 - 29640 Schneverdingen / Schülern

## Alles zum Standort

Schülern (niederdeutsch/plattdeutsch Schüllern) ist ein Ortsteil der Stadt Schneverdingen im Landkreis Heidekreis in Niedersachsen.

Schülern, das kleine Dorf am Kröpelbach.

Der Ort ist über die L 171 mit dem Stadtzentrum verbunden und liegt etwa vier Kilometer südlich. Schülern ist eine beliebte Wohngegend

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](http://www.schneverdingen.de).

Objektnummer: 25205022 - 29640 Schneverdingen / Schülern

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 223.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

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 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: 25205022 - 29640 Schneverdingen / Schülern

## 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)