

Schneverdingen Lünzen – Schneverdingen

# Modernisiertes Zweifamilienhaus auf großem Grundstück – Vielseitig nutzbar und ruhig gelegen

Objektnummer: 24205074



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

KAUFPREIS: 486.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 262 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1.214 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24205074 - 29640 Schneverdingen Lünzen – Schneverdingen

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

Objektnummer: 24205074 - 29640 Schneverdingen Lünzen – Schneverdingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24205074
Wohnfläche	ca. 262 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1978
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	486.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 155 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24205074 - 29640 Schneverdingen Lünzen – Schneverdingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	176.25 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.04.2025	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 24205074 - 29640 Schneverdingen Lünzen – Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205074 - 29640 Schneverdingen Lünzen – Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205074 - 29640 Schneverdingen Lünzen – Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205074 - 29640 Schneverdingen Lünzen – Schneverdingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24205074 - 29640 Schneverdingen Lünzen – Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205074 - 29640 Schneverdingen Lünzen – Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205074 - 29640 Schneverdingen Lünzen – Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205074 - 29640 Schneverdingen Lünzen – Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205074 - 29640 Schneverdingen Lünzen – Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205074 - 29640 Schneverdingen Lünzen – Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205074 - 29640 Schneverdingen Lünzen – Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205074 - 29640 Schneverdingen Lünzen – Schneverdingen

## Die Immobilie



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

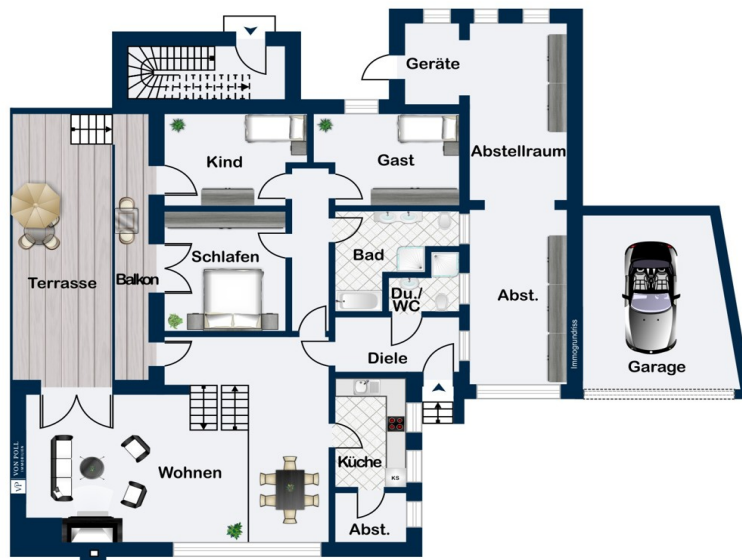
[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

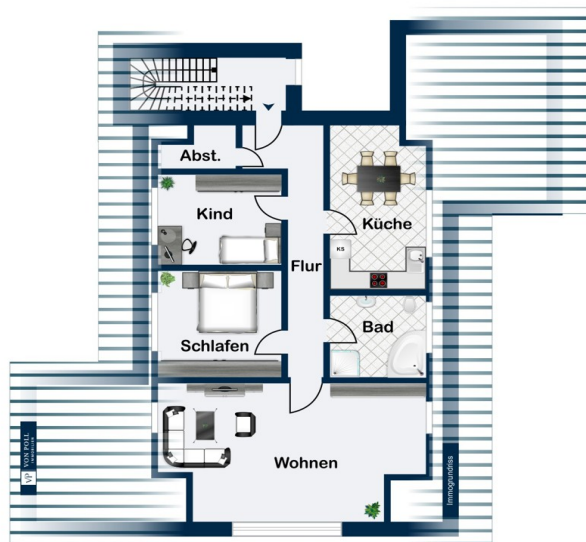


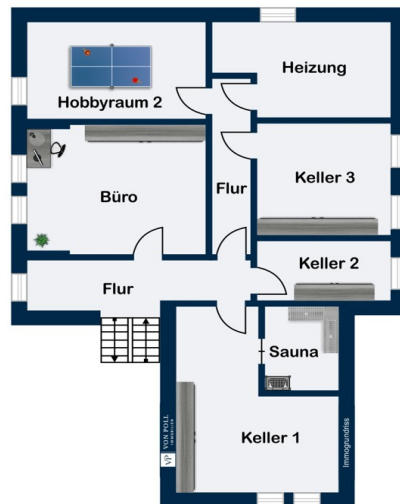


Objektnummer: 24205074 - 29640 Schneverdingen Lünzen – Schneverdingen

## 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: 24205074 - 29640 Schneverdingen Lünzen – Schneverdingen

## Ein erster Eindruck

Dieses ansprechend gestaltete Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung Zweifamilienhaus im Ortsteil Lünzen, Schneverdingen, überzeugt durch seine vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und die moderne Ausstattung. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.214 m<sup>2</sup> bietet das Haus alle Voraussetzungen für komfortables Wohnen – ob als Mehrgenerationenhaus, zur Vermietung oder für flexible Wohnkonzepte mit separatem Arbeitsbereich. Highlights der Ausstattung und Architektur Die Immobilie, ursprünglich ca. 1978 massiv gebaut und ca. 1995 ausgebaut und mit einer Dacherneuerung versehen, besticht durch ihre besondere Architektur sowohl außen als auch innen. Das Erdgeschoss und das Souterrain bieten ca. 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 127 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Eine separate Wohneinheit im Obergeschoss verfügt über weitere ca. 113 m<sup>2</sup>, ideal für unabhängiges Wohnen. Im Erdgeschoss schafft eine elegante Split-Level-Aufteilung interessante Raumdimensionen. Der tiefer liegende Wohnbereich hebt sich vom Essbereich ab und ermöglicht eine beeindruckende Deckenhöhe von ca. 4,5 m. Die Raumaufteilung lässt sich (nach statischer Prüfung) flexibel anpassen, beispielsweise durch eine Öffnung der Wand zwischen Küche und Essbereich für ein offenes, modernes Wohnkonzept. Der Wohnbereich wurde 2022 umfassend modernisiert und beeindruckt durch zeitgemäße Details wie Vinylboden mit Hamburger Leisten und ein neues Edelstahlgeländer an der Treppe, die mit eleganten weißen Feinsteinzeugplatten belegt wurde. Ein stilvoll gestalteter Kamin verleiht dem Raum eine gemütliche Atmosphäre, und zwei Ausgänge führen zu Balkon und Terrasse, die direkt in den sonnigen, nach Südwesten ausgerichteten Garten übergehen. Ausstattung und Modernisierung Fenster: Isolierverglasung (aus den Jahren 1997 und 2017–2022), teilweise elektrisch betriebene Außenjalousien, das Giebelfenster ist mit einer elektrischen Lamelle ausgestattet Heizung und Energie: Gasheizung, teilweise energieoptimierte Fenster Garagenhaus: Massiv gebaut, ca. 40 m<sup>2</sup> mit elektrischem Doppeltor Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten Das Haus eignet sich hervorragend als Hauptwohnsitz mit flexiblen Vermietungsmöglichkeiten – ob als Ferienwohnung, Dauermiete oder als Mehrgenerationenhaus. Die zwei separaten Eingänge und getrennten Zufahrten bieten ideale Bedingungen für Wohnen und Vermietung unter einem Dach. Genießen Sie die Ruhe und Weite des großen Gartens mit herrlichen alten Rhododendren, einem Pavillon und viel Platz für persönliche Entfaltung.

Objektnummer: 24205074 - 29640 Schneverdingen Lünzen – Schneverdingen

## Ausstattung und Details

Diese Immobilie überzeugt durch eine umfangreiche und hochwertige Ausstattung, die Komfort und Moderne vereint:

**Bäder:**

Drei stilvoll gestaltete Badezimmer bieten höchsten Komfort. Jedes Badezimmer ist mit modernen Duschen ausgestattet, zwei davon verfügen zusätzlich über großzügige Eckbadewannen, die zum Entspannen einladen.

**Bodenbeläge:**

Im Erdgeschoss und Souterrain wurde ein pflegeleichter, hochwertiger Vinylboden verlegt, der für eine angenehme Raumatmosphäre sorgt. Im Obergeschoss finden sich Fliesen und Laminat, die Langlebigkeit und stilvolles Design vereinen.

**Innentüren und Elektroinstallationen:**

Die Hauptwohnung wurde 2022 mit modernen, weißen Innentüren ausgestattet, die durch stilvolle Türdrücker Akzente setzen. Auch die Schalter und Steckdosenabdeckungen wurden in einer modernen Optik erneuert und fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Die Elektroinstallation ist aus den Baujahren 1982 und 1997

**Heizung und Wärmekonzept:**

Die Immobilie wird durch eine Gas-Zentralheizung der Marke Buderus aus dem Baujahr ca. 1994 beheizt und verfügt zusätzlich über einen Kamin im Erdgeschoss, der behagliche Wärme spendet. In einigen Bereichen sorgt eine Fußbodenheizung für zusätzlichen Komfort. Eine Umrüstung auf eine Wärmepumpe ist ebenfalls möglich.

**Fenster:**

Die isolierverglaste Fenster bieten ausgezeichnete Wärme- und Schalldämmung. Während die Fenster im Obergeschoss aus dem Baujahr 1997 stammen, wurden die Fenster im Erdgeschoss zwischen 2017 und 2022 erneuert. Teilweise sind sie mit elektrischen Rollläden ausgestattet, die für zusätzlichen Komfort und Sicherheit sorgen.

**Zusätzliche Räume und Nutzungsmöglichkeiten:**

Das Haus bietet im Untergeschoss zusätzliche, vielseitig nutzbare Räume. Ein großer Kellerbereich mit ca. 104 m<sup>2</sup>, teils mit Tageslicht und Heizkörpern, ist ideal als Arbeits- oder Hobbyraum nutzbar. Eine Sauna und Abstellräume runden das Platzangebot ab und bieten viele individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Die separate Doppelgarage mit ca. 40 m<sup>2</sup> bietet Platz für drei Fahrzeuge.

**Besonderheiten im Außenbereich:**

Der Außenbereich dieser Immobilie besticht durch zahlreiche Highlights und ist sowohl durchdacht als auch hochwertig gestaltet. Eine großzügige Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor bietet komfortablen Platz für Fahrzeuge. Ergänzend dazu stehen weitere Stellplätze zur Verfügung, sodass auch mehrere PKWs problemlos

untergebracht werden können. Zwei Einfahrten, von denen eine elektrisch betrieben wird, ermöglichen eine flexible und bequeme Zufahrt zum Grundstück.

Ein teils umlaufender Metallzaun verleiht dem Anwesen zusätzliche Sicherheit und Struktur. Das elektrische, befahrbare Einfahrtstor sorgt für komfortablen Zugang und unterstreicht den hohen Ausstattungsstandard. Der Hofbereich ist vollständig gepflastert, was nicht nur optisch ansprechend ist, sondern auch die Pflege erleichtert und zusätzliche Nutzfläche schafft.

Der gepflegte Garten ist eine wahre Oase der Erholung. Mit einer großzügigen Rasenfläche, prächtigen Rhododendren und einem charmanten Pavillon lädt er zum Verweilen und Entspannen ein. Hier können Sie die Ruhe genießen oder gesellige Stunden mit Familie und Freunden verbringen.

Energiedaten:

- Energieausweistyp: Bedarfsausweis
- Endenergiebedarf: 156 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)
- Wesentlicher Energieträger: Gas
- Heizungsanlage: Baujahr 1994 Marke Buderus
- Heizsystem: Heizkörper und teilweise Fußbodenheizung
- Zusatzheizung: Kamin im Erdgeschoss

Objektnummer: 24205074 - 29640 Schneverdingen Lünzen – Schneverdingen

## Alles zum Standort

Dieses Haus befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße im charmanten Dorf Lünzen, einem Ortsteil der Stadt Schneverdingen. Der kleine Ort bietet eine beschauliche, familienfreundliche Atmosphäre, unterstützt durch die fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten: ein Edeka-Markt und ein Hofladen mit frischen, regionalen Produkten. Auch für Familien ist Lünzen ideal – ein Kindergarten und eine Grundschule sind direkt vor Ort. Lünzen liegt etwa sieben Kilometer westlich vom Stadtzentrum Schneverdingen und ist über die Landesstraße 71 (Alte Landstraße) schnell zu erreichen. Die Umgebung ist landschaftlich geprägt: Wälder, Wiesen und die idyllische Veerse-Niederung mit ihrem Mühlenteich und dem nahegelegenen Hahnenberg schaffen eine wunderschöne Naturkulisse und laden zu Freizeitaktivitäten im Freien ein. Die Stadt Schneverdingen, ein staatlich anerkannter Luftkurort, ist eingebettet in die weitläufige Lüneburger Heide. Mit ihren rund 18.000 Einwohnern bietet sie das Beste aus ländlichem Charme und moderner Infrastruktur. Schneverdingen ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden: In nur etwa 40 Minuten erreicht man Hamburg über die Autobahnen A1, A7 oder die Bundesstraße 3. Schneverdingen verfügt zudem über zwei Bahnhöfe, die stündlich von der Regionalbahn angefahren werden. Mehrere Buslinien ergänzen das Verkehrsnetz und sichern die Mobilität auch im ländlichen Bereich. Die Anbindung nach Hannover und Bremen ist ebenfalls sehr gut. Schneverdingen bietet ein vielfältiges Bildungs- und Freizeitangebot: Vier Grundschulen, eine kooperative Gesamtschule und ein Gymnasialzweig sowie zahlreiche Kindergärten decken die Bedürfnisse von Familien ab. Hinzu kommen ein breites Sportangebot, eine Musikschule und eine umfassende medizinische Versorgung mit Ärzten und Fachgeschäften. Krankenhäuser finden sich in den nahegelegenen Städten Soltau, Rotenburg und Buchholz. Neben den optimalen Einkaufsmöglichkeiten sorgen Restaurants und Cafés für kulinarische Vielfalt. Die Region um Schneverdingen besticht durch eine reizvolle Natur: Ausgedehnte Heideflächen, Moore und Wälder schaffen eine perfekte Kulisse für Rad- und Inliner-Touren, Wanderungen und Ausritte. Hier lassen sich Erholung und Freizeitspaß ideal miteinander verbinden. Weitere Informationen zur Stadt und ihrer Umgebung finden Sie unter [[www.schneverdingen.de](http://www.schneverdingen.de)]

Objektnummer: 24205074 - 29640 Schneverdingen Lünzen – Schneverdingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.4.2025. Endenergieverbrauch beträgt 176.25 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. 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 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: 24205074 - 29640 Schneverdingen Lünzen – Schneverdingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Schmidt

---

Am Markt 6 Heidekreis  
E-Mail: [heidekreis@von-poll.com](mailto:heidekreis@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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