

Schneverdingen

# Haus mit ehemaliger Praxis – zentrumsnah

Objektnummer: 25205009



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

KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 234 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 917 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25205009 - 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: 25205009 - 29640 Schneverdingen

## Auf einen Blick

|               |            |
|---------------|------------|
| Objektnummer  | 25205009   |
| Wohnfläche    | ca. 234 m² |
| Dachform      | Satteldach |
| Bezugsfrei ab | 24.07.2025 |
| Zimmer        | 10         |
| Schlafzimmer  | 4          |
| Badezimmer    | 2          |
| Baujahr       | 1898       |
| Stellplatz    | 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 395.000 EUR                                                               |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2010                                                                      |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |

Objektnummer: 25205009 - 29640 Schneverdingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 64.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 18.03.2035     | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2009          |



Objektnummer: 25205009 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25205009 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25205009 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205009 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25205009 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205009 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25205009 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25205009 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205009 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25205009 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205009 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25205009 - 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)

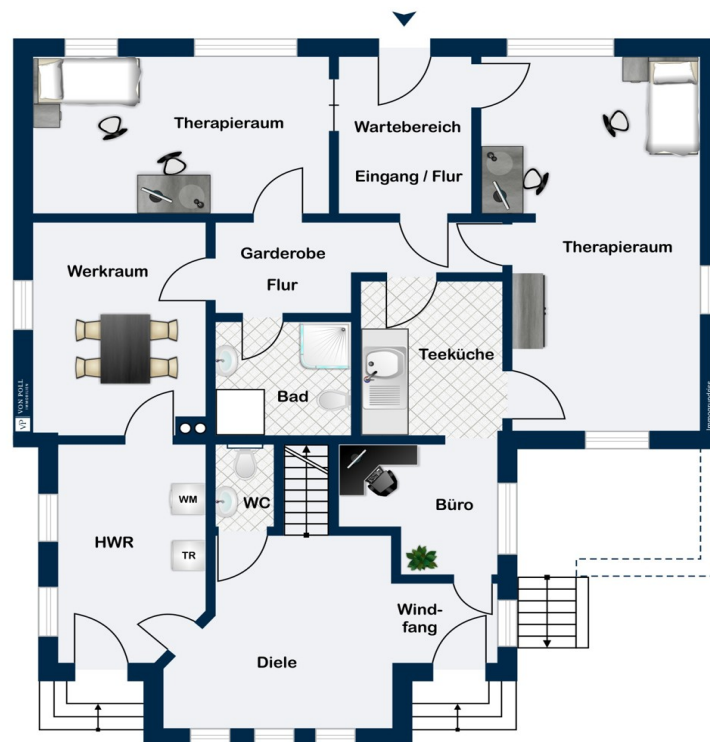


Finanzierung  
berechnen



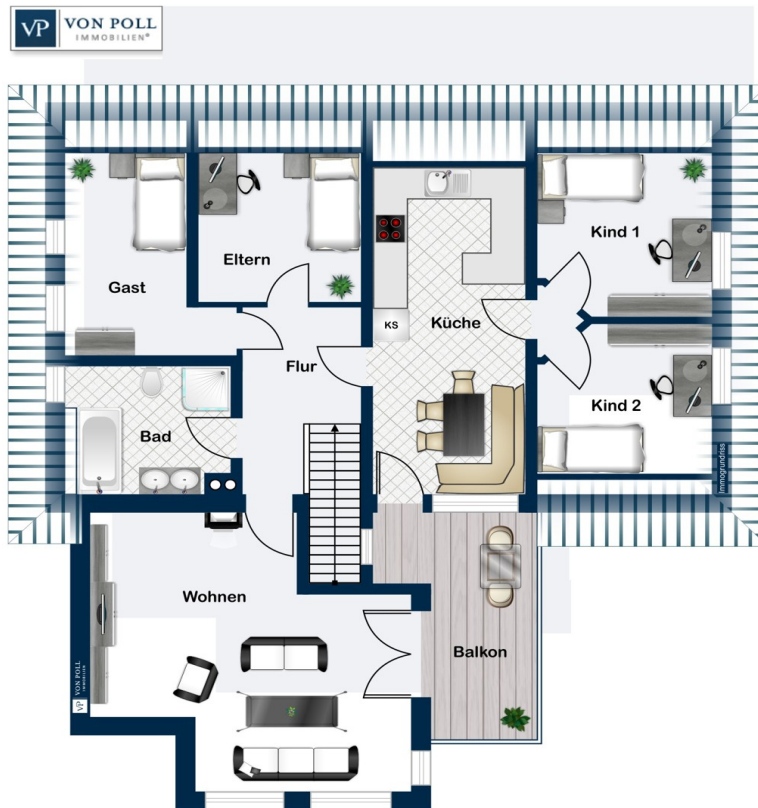
Objektnummer: 25205009 - 29640 Schneverdingen

## Grundrisse



Erdgeschoss





Dachgeschoss

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: 25205009 - 29640 Schneverdingen

## Ein erster Eindruck

Zentral, vielseitig nutzbar und idyllisch gelegen – großzügiges Wohn- und Praxisensemble in Schneverdingen

Diese besondere Immobilie im Herzen von Schneverdingen vereint großzügiges Wohnen, eine mögliche berufliche Nutzung und ein traumhaft eingewachsenes Grundstück mit viel Privatsphäre. Die zentrale Lage ermöglicht es, sämtliche Wege des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß zu erledigen – und dennoch erwartet Sie hinter dem Haus eine grüne Oase der Ruhe.

Im Jahr 2009 / 2010 wurde der hintere Anbau errichtet und das Dachgeschoss vom Altbau saniert inkl. neues Bad und Küchenerker. Er bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 152 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen. Dieser moderne Gebäudeteil eignet sich ideal für komfortables Wohnen und überzeugt mit hellen Räumen, guter Raumaufteilung und dem direkten Zugang in den idyllischen Gartenbereich, mit vier Sitzecken.

Das vordere Gebäude wurde laut Angaben der Eigentümerfamilie um 1898 als Wohnhaus erbaut. In den Folgejahren wurde es mehrfach erweitert. Eine Sanierung vom Erdgeschoss im Altbau erfolgte ca. 1998 / 99. Rund um das Jahr 2000 erfolgte eine genehmigte Nutzungsänderung zur Nutzung als ergotherapeutische Praxis. Die vorhandenen Räumlichkeiten sind daher hervorragend für eine freiberufliche Tätigkeit geeignet – sei es im therapeutischen, beratenden oder kreativen Bereich. Ebenso ist eine Rücknutzung als Wohnraum denkbar, sodass sich das Ensemble auch für Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen mit separatem Rückzugsbereich eignet. Es sind zwei Wohnungen möglich. Strom- / Kalt- und Warmwasserkreisläufe sind getrennt. Es gibt zwei Stromzähler und zwei Sicherungskästen.

Ergänzt wird das Ensemble durch ein Nebengebäude aus ca. 1965, bestehend aus einer Garage. Auch hier eröffnen sich verschiedene Nutzungsmöglichkeiten – ob als Lager oder Werkstatt.

Das ca. 917 m<sup>2</sup> große Grundstück begeistert mit seiner herrlichen Südwest-Ausrichtung, altem Obstbaumbestand und liebevoll gestalteten Gartenbereichen. Romantische Sitzecken und geschützte Rückzugsmöglichkeiten machen diesen Garten zu einem echten Highlight – ein Ort zum Durchatmen, Entspannen und Genießen für die ganze Familie.



Diese Immobilie bietet zahlreiche Optionen für Menschen, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten – oder einfach ein Zuhause mit viel Platz, Geschichte und Entwicklungsmöglichkeiten im Zentrum von Schneverdingen suchen.

Objektnummer: 25205009 - 29640 Schneverdingen

## Ausstattung und Details

Hausanbau (Baujahr ca. 2009, Wohnbereich im hinteren Teil)

Der Anbau wurde in massiver Bauweise im Erdgeschoss und in Holzrahmenbauweise im Dachgeschoss errichtet. Die verwendeten Materialien und Ausführungen entsprechen einem zeitgemäßen energetischen Standard.

Wandaufbau Erdgeschoss (Außenwand ca. 48?cm):

17,5?cm Hochlochziegel (HLZ)

16,0?cm Wärmedämmung

1,5?cm Luftschicht

11,5?cm HLZ-Verblendung

1,5?cm Innenputz

Wandaufbau Dachgeschoss (Außenwand ca. 38,5?cm):

1,25?cm Rigips-Innenverkleidung

2,0?cm Holzschalung

4,0?cm Lattung

1,5?cm OSB-Platte

18,0?cm Holzständerwerk

1,6?cm DWD-Platte (diffusionsoffene Holzfaserplatte)

10?cm Deckenschalung

25° Satteldach mit Tonpfalzpfannen

Dachisolierung Kinderzimmer: 2010

Innenausstattung:

Parkettboden im Wohnzimmer

Treppenanlage in heller Eiche (Einbau 2010)

Innentüren: ca. 2009 / 2010

Fenster (außer Abstellraum): ca. 2009 / 2010

Küchen-Erker: 2009 / 2010

Badezimmerausbau: 2010

Zwei Zimmer im Dachgeschoss: Bodenbeläge 2009 / 2010

Altbau mit Praxisfläche (vorderer Gebäudeteil, Ursprungsbau ca. 1898)

Die ehemalige Wohneinheit im Erdgeschoss wurde im Jahr 2000 zu einer ergotherapeutischen Praxis umgenutzt. Die Räume sind funktional und freundlich gestaltet und barrierearm erreichbar.

Raumaufteilung Praxis:

Drei Therapieräume

Büro / Sozialraum

Flur mit Verbindungstüren



Wartebereich und Patientengarderobe

Werkraum

Patienten-WC mit zwei Bereichen (niedriges Kinder WB und Erwachsenen-WB)

Bodengleiche, rollstuhlgerechte Dusche

Bauweise und Ausstattung:

Fußboden zum Teil Beton (nachträglich eingebaut) und zum Teil Holzboden

Außenwand: Ziegelmauerwerk ca. 1960 mit 6cm Ziegelsteinen verblendet, ca. 1998 von innen teilweise isoliert mit 4 cm Dämmung.

Decken: Holzbalkenlage mit ca. 12cm Dämmung und Gipskartonunterdecke ca. 3,00 m auf ca. 2,50 m abgehängt

Dach: Ausgebautes Satteldach mit Tonziegeleindeckung

Fenster: Weiße Kunststoffrahmen mit Wärmedämmverglasung

Innentüren: Glatte Holztüren

Heizung: Gas-Zentralheizung mit Brennwerttechnik und Warmwasserbereitung (Bj. 1998)

Objektnummer: 25205009 - 29640 Schneverdingen

## Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich in äußerst zentraler Lage innerhalb des Stadtgebiets von Schneverdingen. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Dienstleister des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar. Auch gastronomische Angebote und kleinere Fachgeschäfte finden sich in unmittelbarer Umgebung.

Für Familien bietet der Standort eine sehr gute Infrastruktur: Mehrere Kindertagesstätten sowie Grund- und weiterführende Schulen, darunter auch die Kooperative Gesamtschule, sind innerhalb kurzer Wege erreichbar – viele davon zu Fuß oder mit dem Fahrrad.

Zahlreiche Hausarzt- und Facharztpraxen sichern die wohnortnahe medizinische Versorgung. Ergänzend dazu stehen in der näheren Umgebung größere Kliniken in Buchholz in der Nordheide sowie in Rotenburg (Wümme) zur Verfügung, die sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar sind.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch den nahegelegenen Bahnhof Schneverdingen sehr gut. Von hier bestehen regelmäßige Verbindungen unter anderem Richtung Buchholz und Soltau. Über die Bundesstraßen B3 und B71 sowie die nahe A7 sind auch weiter entfernte Ziele zügig erreichbar.

Darüber hinaus bietet die naturnahe Umgebung mit dem Höpen, dem Landschaftsschutzgebiet rund um das Pietzmoor und weiteren Heideflächen vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Tür.

Objektnummer: 25205009 - 29640 Schneverdingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.3.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 64.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25205009 - 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)