

Schneverdingen

# Modernes Wohnhighlight – Exklusives Zuhause mit Gästeapartment

Objektnummer: 25205004



KAUFPREIS: 475.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 224 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 960 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25205004 - 29640 Schneverdingen

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

Objektnummer: 25205004 - 29640 Schneverdingen

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25205004   |
| Wohnfläche   | ca. 224 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 6          |
| Schlafzimmer | 3          |
| Badezimmer   | 3          |
| Baujahr      | 1956       |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 475.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | saniert                                                                   |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche              |

Objektnummer: 25205004 - 29640 Schneverdingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                   |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Endenergieverbrauch         | 53.00 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 21.02.2035             | Energie-Effizienzklasse     | B                 |
| Befuerung                  | Gas                    | Baujahr laut Energieausweis | 1956              |



Objektnummer: 25205004 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205004 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25205004 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205004 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205004 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25205004 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205004 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25205004 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25205004 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205004 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25205004 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25205004 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205004 - 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)

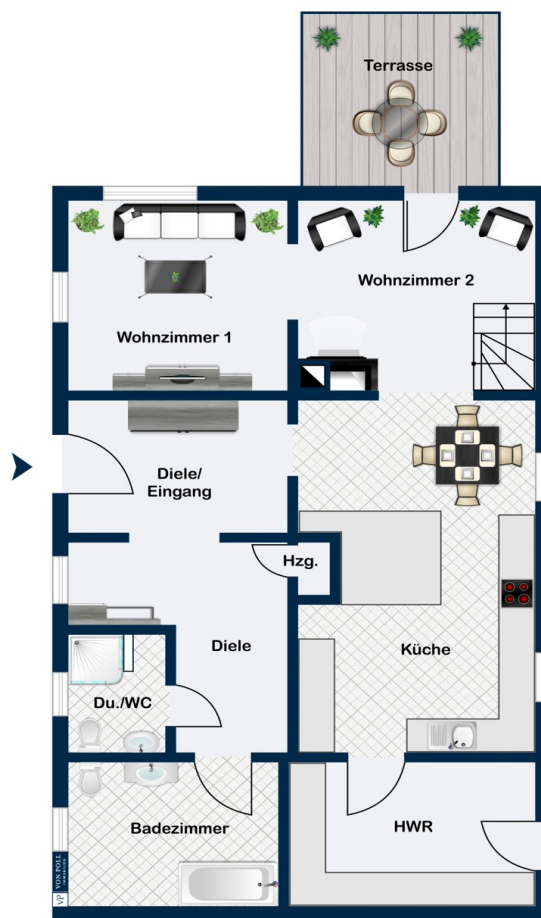


Finanzierung  
berechnen



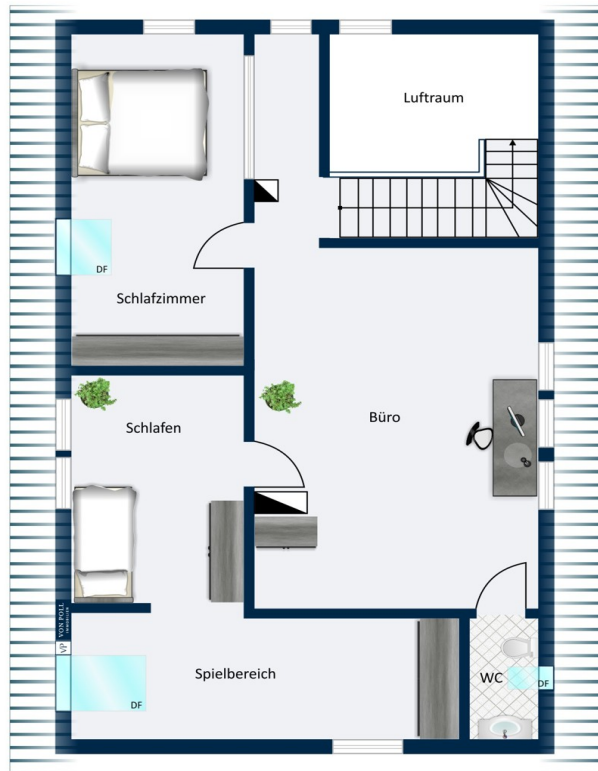
Objektnummer: 25205004 - 29640 Schneverdingen

## 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: 25205004 - 29640 Schneverdingen

## Ein erster Eindruck

Auf einem ca. 960 m<sup>2</sup> großen Grundstück präsentiert sich dieses einzigartige Einfamilienhaus mit ca. 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Teilkeller – ein modernes Zuhause, das von 2022 bis 2024 umfassend saniert und neu gestaltet wurde. Das Objekt besticht durch sein zeitgemäßes Design und klare Raumkonzepte, die Menschen ansprechen, die modernes Wohnen und individuelle Gestaltung schätzen.

Die großzügigen, offenen Wohnbereiche und die helle Galerie schaffen ein lichtdurchflutetes Ambiente, während ein besonderes Highlight – die handgefertigte Treppe ins Dachgeschoss – als echtes Unikat für einen besonderen Blickfang sorgt. Ausgestattet mit einer modernen Wärmepumpe, einer Fußbodenheizung im Erdgeschoss, einem gemütlichen Kamin, modernen Bädern und einer hochwertigen Küche setzt dieses Haus neue Maßstäbe in Sachen Komfort und Stil.

Ergänzt wird das Angebot durch ein separates Nebengebäude, das vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Mit ca. 72 m<sup>2</sup> bietet es einen komfortablen Bereich für Gäste, der bereits 2013 saniert wurde und seit dem 1.4.2024 vermietet ist – aktuell generiert dieser Bereich 600,- Euro monatlich. Zusätzlich verfügt das Nebengebäude über eine großzügige Werkstatt (ca. 40 m<sup>2</sup>), die sich ideal für handwerkliche Projekte oder als kreativer Hobbyraum eignet.

Dieses Objekt bietet den idealen Rahmen, um stilvolles Wohnen und persönliche Wohnträume in die Realität umzusetzen – eine herausragende Immobilie in ruhiger Wohnlage für anspruchsvolle Käufer.



Objektnummer: 25205004 - 29640 Schneverdingen

## Ausstattung und Details

Der Hauswirtschaftsraum ist mit praktischen Einbauschränken und einer Arbeitsplatte ausgestattet. Neben den Anschlüssen für Waschmaschine und Wäschetrockner gibt es einen Wäscheabwurf. Im gesamten Erdgeschoss, mit Ausnahme des kleinen Duschbads, sorgt eine Fußbodenheizung für angenehme Wärme. Die Versorgungstechnik befindet sich im Keller, wo sich auch die Anschlüsse für die Wärmepumpe, die Hauptversorgungsleitungen und die Elektroabsicherung befinden.

Die Haustür sowie die rückwärtige Eingangstür verfügen über eine 3-fach Verriegelung. Alle Innentüren sind weiß lackierte Röhrenspan-Türen mit runden Kanten. Die Fenster sind dreifach isolierverglast, abschließbar und mit geölten Eichenholz-Fensterbänken versehen.

Die moderne IKEA-Einbauküche ist mit hochwertigen Markengeräten, einem großzügigen Kochfeld, Dampfgarer und Mikrowelle ausgestattet. Das Duschbad verfügt über moderne Fliesen, einen großen Waschtisch und einen beleuchteten Spiegel. Das Hauptbad bietet eine Badewanne, Fußbodenheizung und genügend Platz für einen Schminkbereich. Die Elektrik wurde erneuert und mit zahlreichen Steckdosen und Schaltern der Marke Busch Jaeger ausgestattet. Ein Kabel-Netzwerkanschluss ist vorhanden, der Glasfaseranschluss beantragt. Die Außenbeleuchtung wird über einen innen schaltbaren Bewegungsmelder gesteuert.

Ein raumluftunabhängiger LEDA-Kamin sorgt für zusätzliche Wärme. Die Treppe ins Dachgeschoss hat ein stabiles Stahlgerüst mit massiven Holzstufen. Das Dach wurde neu gedeckt, gedämmt und von innen mit Rigipsplatten gestaltet. Der Galeriebereich bietet einen Arbeitsplatz mit Netzanschluss.

Das Nebengebäude mit ca. 61 m<sup>2</sup> wurde 2013 saniert und bietet eine moderne Küche, ein Bad sowie eine überdachte Terrasse. Die Werkstatt verfügt über Kraftstromanschlüsse und einen Ofen. Die Immobilie verbindet moderne Ausstattung mit durchdachter Funktionalität.

Die ausführliche Ausstattungsbeschreibung wird als PDF-Anhang mitgesendet.

Objektnummer: 25205004 - 29640 Schneverdingen

## Alles zum Standort

Diese Immobilie überzeugt durch eine erstklassige Lage in der reizvollen Stadt Schneverdingen, wo urbanes Leben und ländliche Idylle harmonisch miteinander verschmelzen. Die hervorragende Infrastruktur stellt sicher, dass alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe liegen. So befinden sich Kindergärten in etwa 0,5 bis 1 km Entfernung, während Schulen und diverse Einkaufsmöglichkeiten in einem Umkreis von ca. 1 bis 2 km schnell erreichbar sind – ideal für Familien und alle, die auf kurze Wege Wert legen.

Die medizinische Versorgung ist ebenso optimal: Haus- und Fachärzte stehen in Schneverdingen zur Verfügung, während Kliniken in Soltau, Buchholz und Rotenburg erreichbar sind, wodurch eine umfassende Gesundheitsversorgung jederzeit gewährleistet ist.

Die verkehrstechnische Anbindung ist gut: Moderne Autobahnen sind in rund 5 bis 10 km erreichbar, was Pendlern und Reisenden eine unkomplizierte Erschließung der umliegenden Regionen ermöglicht. Darüber hinaus sorgt eine Bahnanbindung mit Nahverkehrszügen in Richtung Hannover und Hamburg für einen zuverlässigen öffentlichen Nahverkehr.

Die Lage in Schneverdingen bietet nicht nur exzellente Infrastruktur, sondern auch den Charme einer lebendigen und zugleich beschaulichen Umgebung. Hier profitieren Sie von der Kombination aus naturnaher Ruhe und der Nähe zu urbanen Annehmlichkeiten – ein ideales Umfeld, das den Alltag nachhaltig bereichert.

Objektnummer: 25205004 - 29640 Schneverdingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.2.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 53.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.

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: 25205004 - 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)