

Schneverdingen

# Modernes Wohnhighlight – Exklusives Zuhause mit Gästearpartment

????????? ??????????: 25205004



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

???? ??????: 495.000 EUR • ??????????: ca. 224 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 960 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25205004 - 29640 Schneverdingen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ?????????????
- ????????? ?????????????
- ??? ??????? ?????????????
- ?????????????????? ??? ?????????????
- ??? ??? ??? ?????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ?????????????????????

???????? ??????????: 25205004 - 29640 Schneverdingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25205004	????? ???????	495.000 EUR
????????????	ca. 224 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
????????	6	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ???	3	????? ??????????????	2024
????????????	3	?????????	???????
????? ??????????????	1956	????????????	????????, WC ????????????, ??????, ?????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 25205004 - 29640 Schneverdingen

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ?????????	???????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ???????????	?????? ????????????? ????? / ??????	?????? ???????????? ????????????	53.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????? ???????????????? ??????????	21.02.2035	?????????? ???????????? ??????????	B
???? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1956

???????? ??????????: 25205004 - 29640 Schneverdingen

?? ?????????



???????? ??: 25205004 - 29640 Schneverdingen

?? ????????



???????? ?????: 25205004 - 29640 Schneverdingen

?? ????????



???????? ?????: 25205004 - 29640 Schneverdingen

?? ????????



???????? ?????: 25205004 - 29640 Schneverdingen

?? ????????



???????? ??????????: 25205004 - 29640 Schneverdingen

?? ?????????



???????? ?????: 25205004 - 29640 Schneverdingen

?? ????????



???????? ?????: 25205004 - 29640 Schneverdingen

?? ????????



???????? ?????: 25205004 - 29640 Schneverdingen

?? ????????



???????? ?????: 25205004 - 29640 Schneverdingen

?? ????????



???????? ??: 25205004 - 29640 Schneverdingen

?? ????????



???????? ??????????: 25205004 - 29640 Schneverdingen

?? ?????????



???????? ??: 25205004 - 29640 Schneverdingen

?? ????????



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

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslosung ermitteln.

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

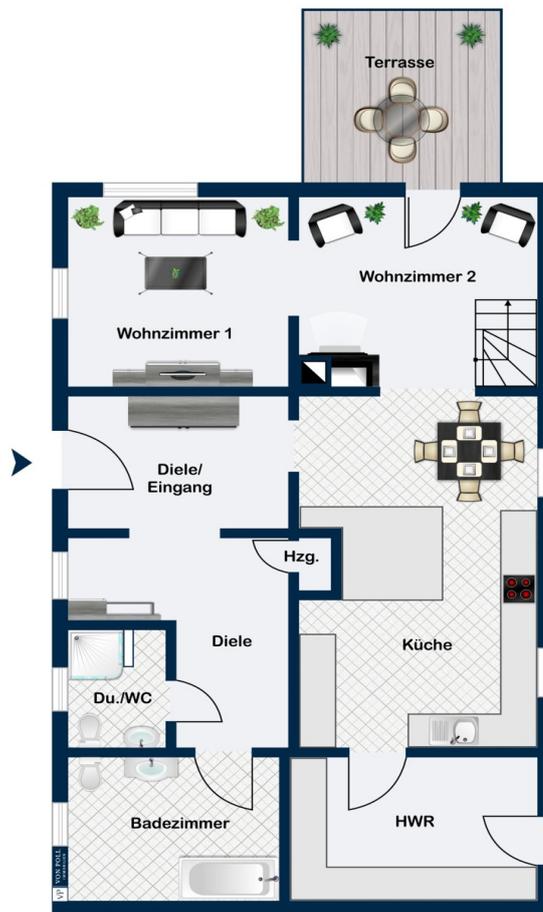


Finanzierung  
berechnen

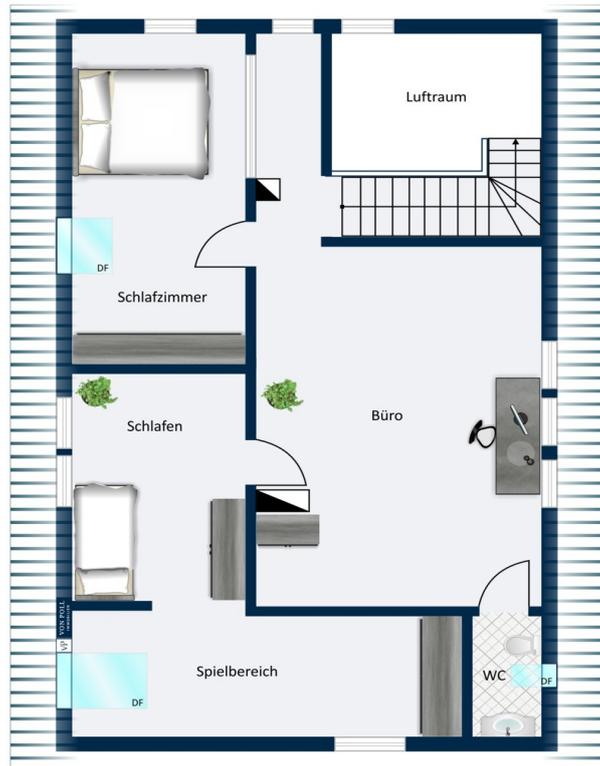


???????? ?????: 25205004 - 29640 Schneverdingen

??????



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Erdgeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ??? ??????????????

???????? ??????????: 25205004 - 29640 Schneverdingen

??? ?????? ???????????

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.

???????? ??????????: 25205004 - 29640 Schneverdingen

????????????????? ??? ??????????

#### Hauswirtschaftsraum und Versorgungstechnik

Der Hauswirtschaftsraum ist mit hochwertigen Einbauschränken und einer Arbeitsplatte ausgestattet. Neben dem Anschluss für Waschmaschine und Wäschetrockner sowie einem Wäscheabwurf sind sämtliche Geräteanschlüsse einzeln abgesichert. Zudem ist im Hauswirtschaftsraum – ebenso wie im übrigen Erdgeschoss (mit Ausnahme des kleinen Duschbads) – eine moderne Fußbodenheizung verlegt. Im Keller laufen alle Versorgungsleitungen zusammen, unter anderem für die Installation der Wärmepumpe, die Versorgung der Fußbodenheizung, die Hauptanschlüsse und die Elektroabsicherung. Türen und Fenster

Die Haustür sowie die rückwärtige Eingangstür verfügen über eine 3-fach Verriegelung, während alle Innentüren als weiß lackierte Röhrenspan-Türen mit runden Kanten ausgeführt wurden. Die Fenster sind mit dreifacher Isolierverglasung versehen, abschließbar und besitzen geölte Eichenholz-Fensterbänke.

#### Küche und Bäder

Die Küche besticht durch eine umfangreich ausgestattete IKEA Einbauküche, die mit hochwertigen Markengeräten – wie einem großzügigen Kochfeld, Dampfgarer, Mikrowelle sowie Schubladen mit Doppelauszug – überzeugt. Ein großes Waschbecken mit Brauseschlauch und ausreichend Platz für einen Side-by-Side Kühlschrank runden das Raumkonzept ab. Die Fliesen in moderner Metro-Optik unterstreichen das zeitgemäße Design.

Im ebenerdigen Duschbad finden sich moderne Fliesen, ein großer Waschtisch und ein beleuchteter Spiegel; hier sorgt ein Wandheizkörper (statt Fußbodenheizung) in Kombination mit einem zweifachverglasten Fenster für angenehme Wärme. Das Hauptbad mit Badewanne ist hingegen mit Fußbodenheizung, einem großzügigen Waschtisch und modernem Fliesen- sowie Objekt-Design ausgestattet – zusätzlich bietet es ausreichend Platz für einen Schminkbereich.

#### Elektrik, Internet und Außenbeleuchtung

Die gesamte Elektrik wurde erneuert und mit zahlreichen Schaltern sowie Steckdosen der Marke Busch Jaeger ausgestattet. Für die Internetversorgung ist aktuell ein Kabel-Netzwerkanschluss vorhanden – ein beantragter Glasfaseranschluss wird in Kürze ergänzt. Die Außenbeleuchtung erfolgt über einen von innen schaltbaren Bewegungsmelder.

#### Kamin und Heizung

Ein Kamin der Marke LEDA, der vom örtlichen Ofensetzer realisiert wurde, ist raumluftunabhängig konzipiert und zieht die Verbrennungsluft aus dem Keller. Der Abzug erfolgt über ein Edelstahlrohr im Schornstein – die Heizleistung liegt bei ca. 9 kW.

Zusätzlich wurde im Nebenflur (im Trockenbau abgeteilt) ein kleiner Raum untergebracht, in dem die alte Gasheizung untergebracht ist.

#### Bodenbeläge und Treppen

Im gesamten Erdgeschoss überzeugt der einheitliche Fliesenbelag in Holzoptik. Die individuell handgefertigte Treppe ins Dachgeschoss besitzt ein stabiles, matt lackiertes Stahlgerüst, während die Trittstufen aus massivem Holz gefertigt sind. Im Dachgeschoss wurde als Bodenbelag durchgängig Laminat verlegt, wobei der Aufbau über Trittschallschutz auf einer 22mm-OSB-Platte erfolgt.

#### Dachausbau und Ausbaureserven

Das Dach wurde neu gedeckt, von außen mit 22cm Dämmung versehen, aufgedoppelt und mit Dampfbremse (sd Wert 2) sowie Unterspannbahn ausgeführt. Von innen sind die Dachschrägen mit Rigipsplatten beplankt, verspachtelt und gestrichen – Tapeten wurden hierbei bewusst vermieden. Alle Leitungen im Dachgeschoss wurden erneuert, und LED-Downlights setzen Akzente. Im Galeriebereich befindet sich zudem ein Arbeitsplatz mit Netzanschluss. Zusätzlich bietet der Spitzboden eine Ausbaureserve von ca. 30m<sup>2</sup>. Im offenen Bereich wurde aus statischen Gründen ein Stahlträger unter einem Pfosten eingezogen.

#### Räumlichkeiten im Dachgeschoss

Neben dem großzügigen Galeriebereich befindet sich ein großes Schlafzimmer, das durch die Fenster den Ausblick auf den Sonnenaufgang und Sonnenuntergang bietet. Ein kleines WC mit Wäscheabwurf sowie ein sehr geräumiges Kinderzimmer, das sowohl einen Schlaf- als auch einen Spielbereich umfasst und Zugang zu einer Zweit-Ebene bietet, runden das Raumangebot ab.

#### Fassade und Außenanlagen

Die Fassade des Hauses wird noch vollendet – es sollte lediglich ein Gewebe aufgebracht und verputzt werden, wobei von WDVS oder Hohlraumdämmung aufgrund fachlicher Empfehlungen abgeraten wurde. Der vordere sowie seitliche Außenbereich warten auf die individuelle Gestaltung durch die neuen Bewohner. Bereits vor Ort stehen elf Paletten Pflastersteine zur Verfügung, um Zuwegung, Einfahrt und Terrasse nach eigenen Vorstellungen zu pflastern. Für das Gartenwasser ist ein Gartenwasserzähler installiert.

#### Nebengebäude und Werkstatt

Das 2013 sanierte Nebengebäude bietet mit ca. 61m<sup>2</sup> einen privaten Wohnbereich für Gäste, ausgestattet mit einem Kaminofen der Marke Droof, Karlson SP Bj. 2013, einem gemütlichen Innendesign, einer modernen Küche und einem modernen Bad. Eine großzügige, überdachte Terrasse lädt zu entspannten Abenden ein. Das Gebäude erhielt zudem eine Dachdämmung von ca. 12cm, eine Dampfbremse (sd Wert zwei) und verfügt über zweifach verglaste Wärmeschutzfenster (Baujahr 2014). Ergänzend dazu existiert am Nebengebäude ein Schuppen sowie eine ca. 40m<sup>2</sup> große Werkstatt – ausgestattet mit ausreichend (Kraft-)Steckdosen und deren Dach ist mit Trapezblech samt Vlies eingedeckt. Ein Ofen der Marke Rika Regent Bj. 2000 ist zum Beheizen in der Werkstatt installiert.

#### Internet und weitere Versorgung

Der derzeitige Internetanbieter ist die EWE, was in Kombination mit dem beantragten Glasfaseranschluss und den modern ausgestatteten technischen Anlagen zu einer

zukunftsicheren Infrastruktur führt.

Diese detaillierte Ausstattungskonzeption zeigt, dass die Immobilie in nahezu allen Bereichen mit modernster Technik, hochwertigen Materialien und durchdachten Raumkonzepten ausgestattet ist – von der Sanierung der Elektrik und der Fußbodenheizung bis hin zu exklusiven Designelementen in Küche, Bädern und Treppen.

??????? ???????: 25205004 - 29640 Schneverdingen

??? ??? ??? ???????????

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.

???????? ??????????: 25205004 - 29640 Schneverdingen

?????? ????????????????

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 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.

???????? ??????????: 25205004 - 29640 Schneverdingen

?????????????? ???????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ?? ?????????? ??????????????? ???:

Sylvia Schmidt

---

Am Markt 6 ??????? Heath  
E-Mail: heidekreis@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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