

Schneverdingen

# Viel Platz zum Leben – Großes Grundstück in zentraler Lage

????????? ??????????: 25205012



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

???? ??????: 265.000 EUR • ??????????: ca. 141 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ????: 1.294 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25205012 - 29640 Schneverdingen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25205012 - 29640 Schneverdingen

?? ??? ??????

|                      |                   |               |                       |
|----------------------|-------------------|---------------|-----------------------|
| ???????? ??????????  | 25205012          | ????? ??????? | 265.000 EUR           |
| ???????????          | ca. 141 m²        | ??????        | ?????????????         |
| ?????? ???????       | ????????????????? |               | ?????????????????     |
|                      | ??????            | ????????????? | Käuferprovision       |
| ?????????            | 6                 |               | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ????????????? ???    | 3                 |               | MwSt.) des            |
| ??????????           |                   |               | beurkundeten          |
| ??????????           | 2                 | ?????????     | Kaufpreises           |
| ????? ?????????????? | 1963              | ?????????     | ?????????             |
|                      |                   | ????????????? |                       |
|                      |                   | ?????????     | ?????????, WC         |
|                      |                   |               | ?????????????,        |
|                      |                   |               | ?????????????????     |
|                      |                   |               | ?????????             |

???????? ??????????: 25205012 - 29640 Schneverdingen

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

|                                                    |                       |                                                                            |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                            | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ?????                 | ??????? ???????<br>??????????                                              | 299.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 09.04.2035            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                 | H              |
| ????? ???????????                                  | ?????                 | ????? ???????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1963           |



???????? ?????: 25205012 - 29640 Schneverdingen

?? ???????





???????? ?????: 25205012 - 29640 Schneverdingen

?? ???????





???????? ??: 25205012 - 29640 Schneverdingen

?? ???????



????????? ??????????: 25205012 - 29640 Schneverdingen

?? ?????????





???????? ??: 25205012 - 29640 Schneverdingen

?? ???????



????????? ??????????: 25205012 - 29640 Schneverdingen

?? ?????????



??????? ?????????: 25205012 - 29640 Schneverdingen

?? ????????



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

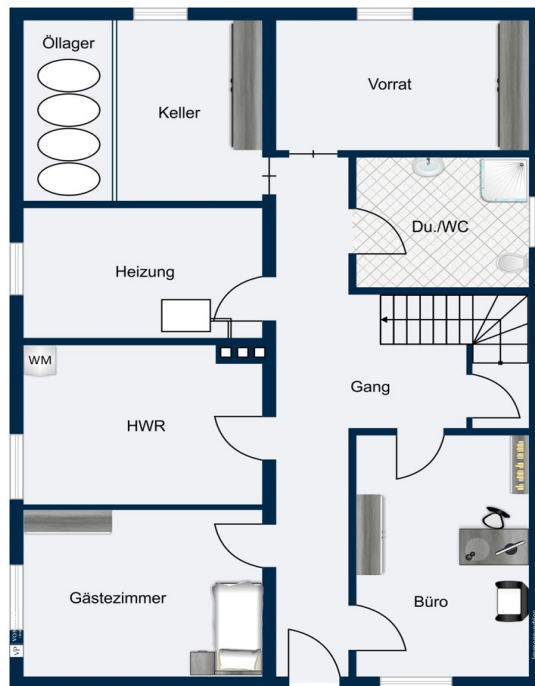




???????? ?????: 25205012 - 29640 Schneverdingen

??????





???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ???????: 25205012 - 29640 Schneverdingen

## ??? ?????? ?????????

Diese gepflegte Immobilie aus dem Baujahr ca. 1963 befindet sich in zentraler Lage von Schneverdingen auf einem großzügigen Grundstück mit rund 1.294 m<sup>2</sup> Fläche. Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 106 m<sup>2</sup> sowie ein wohnlich ausgebautes Souterrain mit separatem Eingang und weiteren ca. 35 m<sup>2</sup> – ideal für Gäste, Hobbys oder ein kleines Homeoffice. Hinzu kommt eine Nutzfläche im Keller von ca. 60 m<sup>2</sup>, die zusätzlichen Stauraum oder Platz für individuelle Nutzungsideen bietet.

Das Haus überzeugt durch eine solide Bausubstanz und einen altersbedingten, jedoch gepflegten Zustand. Hier sind kreative Ideen und handwerkliches Geschick gefragt, um neuen Wohnkomfort zu schaffen und die Immobilie an heutige Bedürfnisse anzupassen.

Das weitläufige Grundstück eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als grünes Gartenparadies oder für eine mögliche zusätzliche Bebauung (im Rahmen der baurechtlichen Möglichkeiten). Die Einfriedung des Grundstücks ist bereits straßenseitig und seitlich vorhanden, der hintere Bereich folgt zeitnah.

Vor dem Haus befindet sich eine gepflasterte Fläche, die ausreichend Platz für das Abstellen von Fahrzeugen bietet.

Verschaffen Sie sich selbst einen Eindruck vor Ort – wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein!



??????? ?????????: 25205012 - 29640 Schneverdingen

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

Die Immobilie wurde in solider Massivbauweise errichtet. Die Außenwände bestehen aus einem 36,5 cm starken Mauerwerk mit rotem Vormauerstein und einer inneren Schale aus 24 cm Bimsstein. Die Innenwände sind teils aus Kalksandstein, teils als Leichtbauwände ausgeführt. Die Geschossdecke besteht aus einer klassischen Holzbalkendecke, der Keller wurde in Kalksandstein gemauert.

Im Erdgeschoss ist der Eingangsbereich mit robusten Terrazzo-Fliesen ausgestattet, ebenso der Treppenabgang in das Kellergeschoss. Die Wohn- und Schlafräume verfügen über Teppichböden, während Küche, Bad und WC mit Fliesen ausgelegt sind.

Die Fenster sowie die Haustür stammen aus ca. 1986; lediglich ein Fenster im Vorratsraum und im WC ist älteren Datums. Das Badezimmer wurde bereits modernisiert und mit einer ebenerdigen Dusche zeitgemäß ausgestattet. Die Einbauküche ist gepflegt und funktional.

Beheizt wird die Immobilie über eine Buderus-Ölheizung aus dem Baujahr ca. 1999. Die Elektro- und Wasserleitungen im Haus stammen überwiegend aus der ursprünglichen Bauzeit. Das Dach ist mit Tonziegeln eingedeckt und entspricht ebenfalls dem Baujahr des Hauses.

??????? ?????????: 25205012 - 29640 Schneverdingen

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

Die Immobilie befindet sich in einer zentralen Wohnlage innerhalb des staatlich anerkannten Luftkurortes Schneverdingen. Die Stadt liegt im Herzen der Lüneburger Heide und gehört zum niedersächsischen Landkreis Heidekreis sowie zur Metropolregion Hamburg. Mit rund 18.000 Einwohnern und einer ausgezeichneten Infrastruktur bietet Schneverdingen eine hohe Lebensqualität in naturnaher Umgebung.

Dank der verkehrsgünstigen Lage sind sowohl Hamburg als auch Bremen über die nahegelegenen Autobahnen A1 und A7 sowie die Bundesstraße 3 gut erreichbar. Die Fahrzeit nach Hamburg beträgt etwa 40 Minuten. Der örtliche Bahnhof bietet stündliche Regionalbahnverbindungen und wird durch mehrere Buslinien ergänzt, was eine gute Mobilität auch ohne eigenes Fahrzeug gewährleistet. Auch Hannover und Bremen sind bequem erreichbar.

Vor Ort finden sich diverse Kindergärten, vier Grundschulen sowie eine kooperative Gesamtschule mit gymnasialem Zweig. Ergänzt wird das Bildungs- und Freizeitangebot durch eine Musikschule, vielfältige Sportmöglichkeiten und ein reges Vereinsleben. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote, ärztliche Versorgung und Bankfilialen sorgen für den täglichen Komfort. Die nächstgelegenen Krankenhäuser befinden sich in Soltau, Rotenburg und Buchholz.

Die Umgebung ist geprägt von der typischen Heidelandschaft mit Wäldern, Mooren und ausgedehnten Feldern – ideal für Naturfreunde, die gern wandern, radfahren oder reiten. Weitere Informationen zur Stadt und ihrem vielseitigen Angebot finden Sie unter [www.schneverdingen.de](http://www.schneverdingen.de).

??????? ?????????: 25205012 - 29640 Schneverdingen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 299.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.



???????? ??????????: 25205012 - 29640 Schneverdingen

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

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

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)

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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