

Schneverdingen

# Sanierte Doppelhaushälfte einzugsbereit

Objektnummer: 25205039



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

**KAUFPREIS: 329.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 101 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 372 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25205039 - 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: 25205039 - 29640 Schneverdingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25205039
Wohnfläche	ca. 101 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1997
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	329.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25205039 - 29640 Schneverdingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	119.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.05.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1998



Objektnummer: 25205039 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie





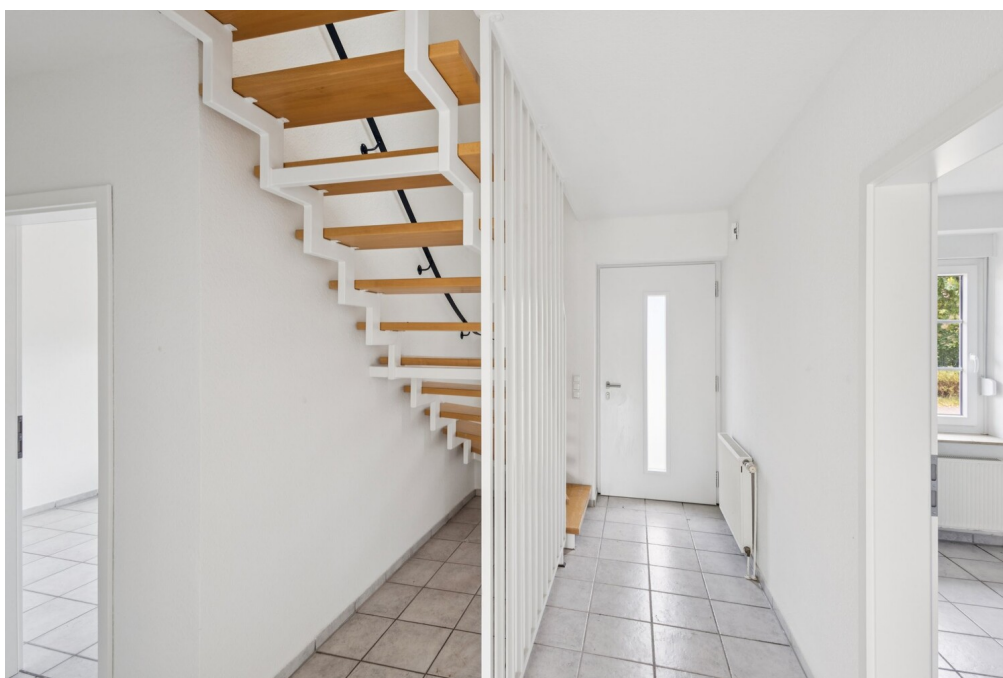
Objektnummer: 25205039 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205039 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205039 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25205039 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205039 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205039 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25205039 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205039 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205039 - 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)

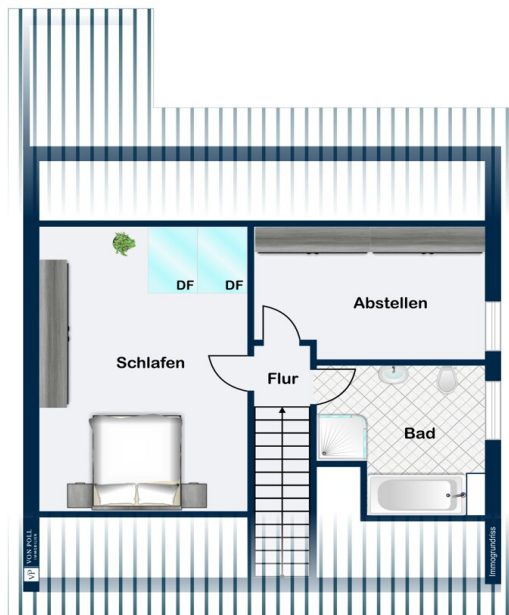




Objektnummer: 25205039 - 29640 Schneverdingen

## 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: 25205039 - 29640 Schneverdingen

## Ein erster Eindruck

Diese ansprechende und zentral gelegene Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1997 in massiver Bauweise errichtet und präsentiert sich auf einem ca. 372 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit einer Wohnfläche von etwa 101 m<sup>2</sup> bietet das Haus insgesamt 4 Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Die Immobilie befindet sich in einem modernisierten Zustand.

Das Haus empfängt Sie mit einer neuen, hochwertigen Haustür aus dem Jahr 2024, zusätzlich wurde die Tür zum Hauswirtschaftsraum erneuert, was für zusätzlichen Komfort und eine moderne Optik sorgt. Im Inneren ist vor allem der praktisch integrierte Hauswirtschaftsraum (HWR) hervorzuheben, der Ihnen funktionalen Stauraum bietet. Die weißen Innentüren verleihen den Räumen ein helles, einheitliches Ambiente.

Die Ausstattung entspricht einem normalen Standard. Die massive Verblendmauerwerk-Konstruktion sowie eine Kerndämmung von ca. 100 mm sorgen ebenso wie die Zwischensparrendämmung von 180 mm für ein ausgewogenes Raumklima und Energieeffizienz. Die Fenster sind überwiegend mit einer 2-fach-Isolierverglasung mit einem U-Wert von etwa 1,1–1,2 ausgestattet. 2024 wurden zusätzlich neue VELUX-Dachflächenfenster eingebaut, auch das Küchenfenster ist erneuert. Teilweise sind Außenjalousien vorhanden, die Sicht- und Sonnenschutz bieten.

Zu den jüngsten Modernisierungen zählt auch die Installation einer neuen Gas-Zentralheizung im Jahr 2024. Die Elektrik wurde überarbeitet: Ein neuer Zäblerschrank sowie eine erneuerte Absicherung und Teilinstallation erhöhen die Betriebssicherheit. Das Dach überzeugt durch seine energetische Effizienz dank neuer Eindeckung und Dämmung (2024), zudem wurde der Dachausbau im selben Jahr teilweise erneuert.

Die Raumaufteilung umfasst insgesamt vier Wohnräume und bietet vielfältige Möglichkeiten für Wohnen und Arbeiten. Zwei Schlafzimmer sind besonders gut für Paare, Familien oder Gäste nutzbar. Das Badezimmer ist gefliest.

Auch bei den Bodenbelägen wurde Wert auf Funktionalität gelegt: Im Erdgeschoss befinden sich Fliesen, im Dachgeschoss wurde Laminat verlegt und das Bad ist ebenfalls gefliest.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Carport mit separatem Abstellraum, der sich als praktische Unterstellmöglichkeit für Fahrzeuge oder Fahrräder eignet. Die massive Bauweise, ergänzt um das Verblendmauerwerk, verleiht dem Gebäude Langlebigkeit und Substanz.

Diese Doppelhaushälfte bietet eine Kombination aus aktueller Technik, umfassenden Sanierungen



in Bereichen wie Heizung, Dach und Fenster sowie einer ausgewogenen Flächenaufteilung mit 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Haus eignet sich sowohl für Eigenbedarf als auch für alle, die Wert auf moderne Elemente und solide Ausstattung legen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und verschaffen Sie sich einen persönlichen Eindruck.

Objektnummer: 25205039 - 29640 Schneverdingen

## Ausstattung und Details

Highlights & Modernisierungen 2024/25

Heizung: neue Gasheizung (2024)

Elektrik: Zählerschrank neu (2024); Absicherung und Teilinstallation erneuert

Dach: Dacheindeckung und Dämmung neu (2024); Dachausbau teilweise erneuert (2024)

Fenster: neue VELUX-Dachflächenfenster (2024); Küchenfenster neu (2024)

Türen: Haustür und HWR-Tür neu (2024)

tw. Außenjalousien vorhanden

Ausstattung & Bauweise

Massive Bauweise mit Verblendmauerwerk, Kerndämmung ca. 100 mm

Holzbalkendecke

Dämmung zw. den Sparren 180 mm

Fenster überwiegend 2-fach isolierverglast (Angaben zu U-Werten ca. 1,1–1,2), mit

Außenjalousien

Böden: Erdgeschoss Fliesen; Dachgeschoss Laminat; Bad gefliest

Innentüren weiß

Hauswirtschaftsraum (HWR) praktisch integriert

Carport mit separatem Abstellraum

Objektnummer: 25205039 - 29640 Schneverdingen

## Alles zum Standort

Schneverdingen, ein staatlich anerkannter Luftkurort mit rund 18.000 Einwohnern in seinen 10 Ortsteilen, liegt malerisch inmitten der Lüneburger Heide. Die Stadt gehört zum Landkreis Heidekreis in Niedersachsen und zur Metropolregion Hamburg. Sie befindet sich etwa 66 km südlich von Hamburg und 60 km östlich von Bremen. Dank der hervorragenden Anbindung über die Autobahnen A1, A7 und die Bundesstraße 3 erreichen Sie die Hansestadt Hamburg in nur 40 Autominuten. Schneverdingen verfügt über einen Nahverkehrsbahnhof mit stündlichen Regionalbahnverbindungen, ergänzt durch verschiedene Buslinien, die eine optimale Mobilität im ländlichen Raum bieten. Auch die Verkehrsanbindung nach Hannover und Bremen ist ausgezeichnet.

In Schneverdingen finden Sie vier Grundschulen, eine kooperative Gesamtschule sowie einen gymnasialen Zweig. Mehrere Kindergärten, ein breites Sportangebot für Jung und Alt, eine Musikschule, Ärzte, Banken und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und darüber hinausgehenden Bedarf stehen zur Verfügung. Kulinarische Genüsse bieten zahlreiche gastronomische Betriebe. Krankenhäuser befinden sich in den nahegelegenen Städten Soltau, Rotenburg und Buchholz.

Die reizvolle Landschaft rund um Schneverdingen und seine Ortsteile ist geprägt von weiten Heideflächen, ruhigen Mooren, Wäldern, Feldern und Weiden. Diese Naturkulisse lädt zu ausgedehnten Radtouren, Inlinerfahrten, Ausritten und Wanderungen ein. Weitere Informationen finden Sie unter [www.schneverdingen.de](http://www.schneverdingen.de).

Objektnummer: 25205039 - 29640 Schneverdingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.5.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 119.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25205039 - 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)