Schneverdingen / Lünzen – Schneverdingen

Modernisiertes Einfamilienhaus mit ebenerdigem Wohnen

Objektnummer: 26205020

KAUFPREIS: 379.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.073 m²

Objektnummer: 26205020 - 29640 Schneverdingen / Lünzen – Schneverdingen

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

Objektnummer: 26205020 - 29640 Schneverdingen / Lünzen – Schneverdingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26205020
Wohnfläche	ca. 130 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1986
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	379.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26205020 - 29640 Schneverdingen / Lünzen – Schneverdingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	105.13 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.05.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1986

Objektnummer: 26205020 - 29640 Schneverdingen / Lünzen – Schneverdingen

Die Immobilie

Objektnummer: 26205020 - 29640 Schneverdingen / Lünzen – Schneverdingen

Die Immobilie

Objektnummer: 26205020 - 29640 Schneverdingen / Lünzen – Schneverdingen

Die Immobilie

Objektnummer: 26205020 - 29640 Schneverdingen / Lünzen – Schneverdingen

Die Immobilie

Objektnummer: 26205020 - 29640 Schneverdingen / Lünzen – Schneverdingen

Die Immobilie

Objektnummer: 26205020 - 29640 Schneverdingen / Lünzen – Schneverdingen

Die Immobilie

Objektnummer: 26205020 - 29640 Schneverdingen / Lünzen – Schneverdingen

Die Immobilie

Objektnummer: 26205020 - 29640 Schneverdingen / Lünzen – Schneverdingen

Die Immobilie

Objektnummer: 26205020 - 29640 Schneverdingen / Lünzen – Schneverdingen

Die Immobilie

Objektnummer: 26205020 - 29640 Schneverdingen / Lünzen – 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: 26205020 - 29640 Schneverdingen / Lünzen – Schneverdingen

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage von Lünzen und verbindet den Charakter eines klassischen Wohnhauses mit einem großzügigen Raumangebot und laufend modernisierter Ausstattung.

Der Ursprung des Hauses geht auf das Jahr 1964 zurück. Durch den im Jahr 1985 errichteten Anbau entstanden helle und großzügige Wohnräume, die heute das Herzstück des Hauses bilden. Die nach Süden ausgerichteten Wohnbereiche profitieren von einem angenehmen Tageslichteinfall und bieten einen schönen Blick in den Garten.

Mit einer Wohnfläche von ca. 130 m², einem gepflegten Grundstück, Garage mit Werkstattbereich sowie zahlreichen Modernisierungen präsentiert sich die Immobilie als attraktives Zuhause für Paare oder kleine Familien, die ruhiges Wohnen in naturnaher Umgebung der Lüneburger Heide schätzen.

Objektnummer: 26205020 - 29640 Schneverdingen / Lünzen – Schneverdingen

Ausstattung und Details

Die Immobilie überzeugt durch ihre solide, massive Bauweise sowie durch zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen und eine gepflegte Ausstattung.
Der Ursprung des Hauses geht auf das Baujahr 1964 zurück. Im Jahr 1985 wurde die Immobilie durch einen massiven Anbau erweitert und gleichzeitig umfassend modernisiert. Der Anbau verfügt über ca. 42 cm starke Außenwände mit einem Wandaufbau aus ca. 24 cm Ytong-Mauerwerk, ca. 4 cm Kerndämmung, ca. 4 cm Luftschicht sowie einer ca. 10 cm starken Holländer-Handstrichziegel-Verblendung. Die Innenwände wurden massiv aus Kalksandstein (KSL) erstellt. Fundamente und Bodenplatte bestehen aus Stahlbeton. Auch der ursprüngliche Gebäudeteil wurde in massiver Kalksandsteinbauweise errichtet und ebenfalls mit einer Verblendfassade versehen.
Das Walmdach mit einer Dachneigung von ca. 30 Grad ist mit Betonpfannen eingedeckt. Die Fenster verfügen überwiegend über Doppelisolierverglasung. Besonders hervorzuheben sind die bodentiefen Fenster im Wohn- und Schlafzimmer, die für einen hohen Tageslichteinfall sorgen und den Blick in den Garten öffnen. Das Esszimmer verfügt über ein klassisches Fensterformat. Sämtliche Fenster und Terrassentüren sind mit einbruchhemmenden Verriegelungen ausgestattet.
Im Zuge des Eigentümerwechsels im Jahr 2013 wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Hierzu zählen überwiegend neue Fliesenfußböden, neu tapezierte und gestrichene Wände sowie die Erneuerung der Heizungsinstallation mit neuen Heizkörpern und Heizungsleitungen. Die Heizkörper sind mit modernen Thermostatventilen ausgestattet. Im Schlafzimmer wurde zusätzlich zum vorhandenen Heizkörper eine Fußbodenheizung installiert.
Für behagliche Wärme sorgt darüber hinaus ein Kaminofen der Marke Wamsler mit Edelstahlabgasanlage, der im Jahr 2013 neu eingebaut wurde. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung der Marke Viessmann aus dem Jahr 2016.
Das Badezimmer wurde mit besonderen Fliesen und vergoldeten Armaturen ausgestattet und setzt einen individuellen Akzent innerhalb der Ausstattung.
Weitere Ausstattungsmerkmale sind:
Gaszentralheizung der Marke Viessmann (Baujahr 2016)
Kaminofen der Marke Wamsler mit Edelstahlrohr (Einbau 2013)
Bodentiefe Fenster im Wohn- und Schlafzimmer
Einbruchhemmende Verriegelungen an Fenstern und Terrassentüren
Modernisierte Elektroabsicherung
SAT-Anlage mit Anschlüssen in den Wohnräumen
Fernsteuerung der Heizungsanlage per App bzw. Fernzugriff
Vorbereitung für einen zukünftigen Glasfaseranschluss durch bereits verlegtes Leerrohr bis in den Hauswirtschaftsraum

Elektrisch betriebenes Garagentor
Garage mit angrenzendem Werkstatt- und Abstellbereich
Geflieste Böden in Garage und Abstellraum
Markise
Gartenbeleuchtung
Bewegungsmelder im Außenbereich
Mähroboter für den Rasen kann übernommen werden
Die Internetversorgung erfolgt derzeit über einen Kabelanschluss, beispielsweise über EWE. Nach Angaben des Eigentümers sind derzeit Bandbreiten von bis zu 100 Mbit/s verfügbar. Für einen zukünftigen Glasfaseranschluss wurde bereits ein Leerrohr bis in den Hauswirtschaftsraum verlegt. Die Glasfaserleitung befindet sich bereits in der Straße, sodass die Voraussetzungen für einen späteren Anschluss geschaffen sind.
Das Grundstück ist mit einem Doppelstabmattenzaun eingefriedet. Zur Straßenseite beträgt die Zaunhöhe ca. 1,85 m. Dadurch eignet sich das Grundstück auch für Tierhalter, insbesondere für die Hundehaltung.
Die Kombination aus massiver Bauweise, laufenden Modernisierungen und einer gepflegten technischen Ausstattung bietet eine solide Grundlage für langfristiges und komfortables Wohnen.

Objektnummer: 26205020 - 29640 Schneverdingen / Lünzen – Schneverdingen

Alles zum Standort

Der Ortsteil Lünzen gehört zur beliebten Heide- und Stadtregion Schneverdingen im Landkreis Heidekreis und verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Die Lage zeichnet sich insbesondere durch ihre ruhige, ländliche Umgebung, viel Grün und eine angenehme Nachbarschaftsstruktur aus – ideal für Familien, Ruhesuchende und Senioren, die Wert auf Lebensqualität und Naturverbundenheit legen. Umgeben von Wiesen, Feldern und typischer Heidelandschaft bietet die Region zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und Freizeitaktivitäten im Grünen. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zur Innenstadt von Schneverdingen mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Cafés, Restaurants sowie Kindergärten und Schulen.

Besonders familienfreundlich ist die vorhandene Infrastruktur direkt im Ortsteil Lünzen. Eine Kindertagesstätte sowie eine Grundschule befinden sich vor Ort und sorgen für kurze Wege im Alltag – ein großer Vorteil für junge Familien und auch Großeltern, die ihre Familie in der Nähe wissen möchten. Ergänzt wird dies durch eine kleine Einkaufsmöglichkeit im Ort, die die Nahversorgung im täglichen Leben angenehm unterstützt.
Für Familien bietet die Umgebung ein angenehmes Wohnumfeld mit viel Platz, wenig Verkehr und einer naturnahen Atmosphäre. Senioren schätzen die ruhige Wohnlage, die gute Infrastruktur sowie die überschaubaren Wege innerhalb der Region.

Auch die bekannte Lüneburger Heide mit ihren weitläufigen Naturflächen und Naherholungsgebieten befindet sich in kurzer Entfernung und macht die Region zu einem attraktiven Wohnstandort für Menschen, die Ruhe und Natur mit einer guten Grundversorgung verbinden möchten.
Verkehrsanbindung
Die Verkehrsanbindung von Lünzen ist sowohl für Berufspendler als auch für den täglichen Bedarf sehr attraktiv. Die Innenstadt von Schneverdingen ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet zahlreiche Arbeitsplätze, Einkaufsmöglichkeiten sowie weiterführende Schulen und medizinische Versorgung. Besonders attraktiv ist die direkte Verbindung von Lünzen nach Rotenburg (Wümme). Rotenburg ist mit dem Auto in ca. 30–35 Minuten erreichbar.

Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahn A7 gelangen Pendler bequem in die Metropolregion Hamburg oder Richtung Hannover. Damit eignet sich die Lage auch hervorragend für Menschen, die naturnah wohnen und dennoch eine gute Erreichbarkeit größerer Wirtschaftsstandorte wünschen.

Der Bahnhof in Schneverdingen bietet zudem Bahnverbindungen in die Region und ergänzt die Mobilität auch ohne eigenes Fahrzeug.
Entfernungen im Überblick:
Schneverdingen Zentrum: ca. 5–10 Minuten
Rotenburg (Wümme): ca. 30–35 Minuten
Soltau: ca. 20 Minuten
Hamburg: ca. 60–75 Minuten
Hannover: ca. 90 Minuten
Autobahn A7: gut erreichbar
Kindergarten und Grundschule direkt im Ort
Kleine Einkaufsmöglichkeit im Ort vorhanden
Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Schulen: in kurzer Distanz vorhanden
Diese Lage vereint die Vorteile des ruhigen Wohnens im Grünen mit einer gleichzeitig guten infrastrukturellen Anbindung – eine Kombination, die im Heidekreis besonders gefragt ist.

Objektnummer: 26205020 - 29640 Schneverdingen / Lünzen – Schneverdingen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26205020 - 29640 Schneverdingen / Lünzen – 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com