

Schneverdingen / Wintermoor – Schneverdingen

# Geräumiges Pultdachhaus – sofort verfügbar, vielseitig nutzbar

*Property ID: 25205037*



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

**PURCHASE PRICE: 285.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 182,2 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.678 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25205037 - 29640 Schneverdingen / Wintermoor – Schneverdingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25205037 - 29640 Schneverdingen / Wintermoor – Schneverdingen

## At a glance

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Property ID          | 25205037                 |
| Living Space         | ca. 182,2 m <sup>2</sup> |
| Rooms                | 6                        |
| Bedrooms             | 5                        |
| Bathrooms            | 1                        |
| Year of construction | 1980                     |
| Type of parking      | 2 x Garage               |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 285.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | In need of renovation                                                     |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen                  |

Property ID: 25205037 - 29640 Schneverdingen / Wintermoor – Schneverdingen

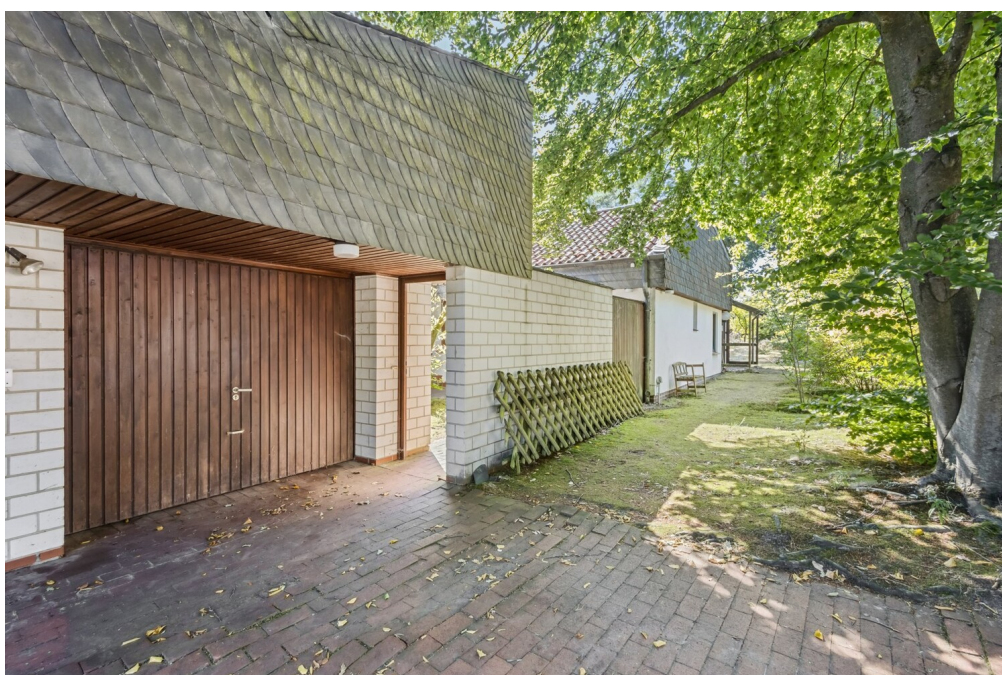
## Energy Data

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating |
| Energy Source                  | Light natural gas  |
| Energy certificate valid until | 18.09.2035         |
| Power Source                   | Gas                |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 225.30 kWh/m²a            |
| Energy efficiency class                              | G                         |
| Year of construction according to energy certificate | 1980                      |

Property ID: 25205037 - 29640 Schneverdingen / Wintermoor – Schneverdingen

## The property



Property ID: 25205037 - 29640 Schneverdingen / Wintermoor – Schneverdingen

## The property



Property ID: 25205037 - 29640 Schneverdingen / Wintermoor – Schneverdingen

## The property



Property ID: 25205037 - 29640 Schneverdingen / Wintermoor – Schneverdingen

## The property



Property ID: 25205037 - 29640 Schneverdingen / Wintermoor – Schneverdingen

## The property



Property ID: 25205037 - 29640 Schneverdingen / Wintermoor – Schneverdingen

## The property



Property ID: 25205037 - 29640 Schneverdingen / Wintermoor – Schneverdingen

## The property



Property ID: 25205037 - 29640 Schneverdingen / Wintermoor – Schneverdingen

## The property



Property ID: 25205037 - 29640 Schneverdingen / Wintermoor – Schneverdingen

## The property



### 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



Property ID: 25205037 - 29640 Schneverdingen / Wintermoor – Schneverdingen

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25205037 - 29640 Schneverdingen / Wintermoor – Schneverdingen

## A first impression

Individuelles Pultdachhaus: ca. 1960 als kleines Wohnhaus errichtet, 1981 zum Zweifamilienhaus einschließlich Garage und Wintergarten erweitert. 1988 kam ein weiterer kleiner Wintergartenanbau hinzu, der aktuell als Abstellraum genutzt wird; der ältere große Wintergarten wird heute als Küche genutzt. Seit 2007 im Besitz der jetzigen Eigentümer und in weiten Teilen modernisiert. Aktuell als Einfamilienhaus bewohnt, mit der Option zur Rücknutzung als Zweifamilienhaus bzw. Einliegerwohnung. Das Haus kann kurzfristig übergeben werden; teilweise Sanierungsbedarf ist einzuplanen (insbesondere das Dach). Das große Grundstück bietet – planungsrechtlich zu prüfen – die Möglichkeit einer weiteren Bebauung.

Auf einen Blick:

Baujahre: ca. 1960, großvolumige Erweiterung 1980, Wintergartenanbau 1988

Pultdach, individueller Zuschnitt, Küche im ehemaligen Wintergarten

Nutzung: derzeit EFH, möglich: 2-FH/Einliegerwohnung

Seit 2007: Eigentümerwechsel, Modernisierungen in vielen Bereichen

Schnelle Verfügbarkeit, Sanierungsbedarf vorhanden (Bereich Dach, Fenster und Wärmeschutz)

Großes Grundstück, ggf. zusätzliche Bebauung (Genehmigung erforderlich)

Property ID: 25205037 - 29640 Schneverdingen / Wintermoor – Schneverdingen

## Details of amenities

Bauweise: überwiegend massiv; kleiner Wintergarten ca. 14 m<sup>2</sup> in Leichtbauweise (24 cm Fachwerk), Eindeckung Doppelstegplatten.

Erdgeschoss mit 24,0 cm Gasbeton-Blocksteinen und 12,5 cm Ziegelverblender, Innenwände mit Kalksandstein und Gasbetonsteinen als Leichtbauwand.

Der kleine Altbau aus 1960 wurde mit 24er Lecca-Hohlblocksteinen gebaut (ca. 6m x 7m).

Decke als Holzbalkendecke

Bodenbeläge: überwiegend hochwertige Fliesen, teilweise Teppich

Fenster: Holzrahmenfenster, Zweifachverglasung, ein Fenster mit Rolladen,

Dach: Schieferverkleidung, Dachbedeckung Tondachziegel und Dachappe, Teilbereiche im Dach wurden nachgedämmt (ca. 160mm Dämmung).

Keller: kleiner Kellerraum vorhanden

zwei Pufferspeicher a 1000 Liter, im kl. Wintergarten

Brötje Gasheizung EcoTherm Plus WGB 38E, Baujahr: 2014

Im Keller befindet sich noch eine alte Festbrennstoffheizung der Marke Wolf aus Baujahr 1997, diese ist aktuell zum Betrieb als Notheizung eingetragen.

Das Haus ist teilweise mit Fußbodenheizung ausgestattet (in dem Bereich der Erweiterung aus 1980, Wohnzimmer, Küche, Bad, Arbeitszimmer, Schlafzimmer).

Die Elektrik wurde zum Teil erneuert.

Die Immobilie ist am Schmutzwasserkanal angeschlossen.

Eine alte Kleinkläranlage mit Verrieselung befindet sich noch auf dem Grundstück und ist nicht mehr in Benutzung.

Ein alter Heizöltank (6000l) eingebaut ca.1981, ist deaktiviert aber noch im Erdreich (vor dem Haus) vorhanden. Dieser wurde lt. Angaben gereinigt und mit einem Gemisch aus Sand und Wasser verfüllt.

Das Grundstück hat zur südlichen Grenze eine Baulastfläche zum Nachbarn (Grenzabstandsbaulast).

Das Regenwasser versickert auf dem Grundstück.

In der Küche erfolgt die Warmwasserversorgung über einen Durchlauferhitzer.

Internet: DSL 100 über EWE

Property ID: 25205037 - 29640 Schneverdingen / Wintermoor – Schneverdingen

## All about the location

Wer die Natur liebt und trotzdem die Nähe zur Großstadt nicht missen möchte hat in Wintermoor die Möglichkeit preisgünstig und individuell ein eigenes Haus zu bauen. Nach Hamburg gelangen Sie in ca. 45 Minuten, entweder über die Autobahn A1 (Dibbersen/Rade) oder A7 (Bispingen) sowie mit der Bahn (HVV). Vom Bahnhof Wintermoor bestehen Verbindungen fast im stündlichen Abstand in Richtung Süden (Soltau/Hannover) und Norden (Buchholz/Hamburg). Der Hauptbahnhof in Buchholz ist in 20 Minuten erreichbar.

Zu den Heideattraktionen Wilseder Berg, Niederhaverbeck und Wilsede gelangt man als Zugreisender am schnellsten über den Haltepunkt Wintermoor. Direkt am Naturpark Lüneburger Heide gelegen bietet sich der Bahnhof Wintermoor als idealer Ausgangs- oder Endpunkt für Wanderungen und Radtouren z.B. zu den grössten zusammenhängenden Heideflächen Europas an. Das Naturschutzgebiet Lüneburger Heide mit dem Wilseder Berg und dem wunderschönen Buchenwald um Niederhaverbeck liegt quasi direkt vor der Haustür. Ebenso die Heideblütenstadt Schneverdingen mit der hügeligen Heidelandschaft "Höpen", der aus vielen Sorten gestaltete "Heideuhr" oder dem romantischen "Pietzmoor". Selten gibt es so viele schöne Cafés und Eisdielen wie in Schneverdingen an einem Ort. Für Pferdeliebhaber, Reiter und Radler gibt es vielfältige Möglichkeiten in Wintermoor und der Umgebung.

Property ID: 25205037 - 29640 Schneverdingen / Wintermoor – Schneverdingen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 225.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Property ID: 25205037 - 29640 Schneverdingen / Wintermoor – Schneverdingen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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