

Schneverdingen – Schneverdigen Land

# Großzügiges Zweifamilienhaus in ruhiger Lage – ideal für Familie, Vermietung oder Mehrgenerationen

???????? ?????: 25205046



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

???? ??: 449.000 EUR • ??: ca. 170,8 m<sup>2</sup> • ??: 8 • ??: 1.265 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25205046 - 29640 Schneverdingen – Schneverdigen Land

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

???????? ??????????: 25205046 - 29640 Schneverdingen – Schneverdigen Land

?? ??? ??????

???????? ??????????	25205046	????? ???????	449.000 EUR
????????????	ca. 170,8 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision
?????? ???????	???????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	8		MwSt.) des
????????????? ???	5		beurkundeten
????????????		?????????	Kaufpreises
????????????	4	?????????	?????????
????? ??????????????	1972	?????????????	?????????, WC
?????? ??????????????	1 x ?????????? ???		?????????????,
	?????????????, 2 x		????????, ?????,
	????????		?????????????????
			?????????, ??????????

???????? ??????????: 25205046 - 29640 Schneverdingen – Schneverdigen Land

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

?????????? ??????????	??????? ?????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
???? ???? ???????	????????????????	??????? ?????? ??????????	165.00 kWh/m²a
????????????? ???????????????? ??????? ??	28.11.2025	?????????? ????????????? ??????????	F
???? ???? ???????	??????? ?????? ??????????	???? ???? ????????? ????????? ?? ?? ????????????? ????????????????	1972



??????? ?????????: 25205046 - 29640 Schneverdingen – Schneverdigen Land

?? ????????





??????? ?????????: 25205046 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Land

?? ????????





??????? ???????: 25205046 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Land

?? ????????





???????? ??????????: 25205046 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Land

?? ?????????



???????? ?????????: 25205046 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Land

?? ?????????





??????? ???????: 25205046 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Land

?? ????????



??????? ???????: 25205046 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Land

?? ????????





??????? ?????????: 25205046 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Land

?? ????????





??????? ???????: 25205046 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Land

?? ????????



???????? ??: 25205046 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Land

?? ???????





??????? ???????: 25205046 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Land

?? ????????



??????? ???????: 25205046 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Land

?? ????????





??????? ?????????: 25205046 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Land

?? ????????



??????? ???????: 25205046 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Land

?? ????????





??????? ???????: 25205046 - 29640 Schneverdingen – Schneverdigen Land

?? ????????



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

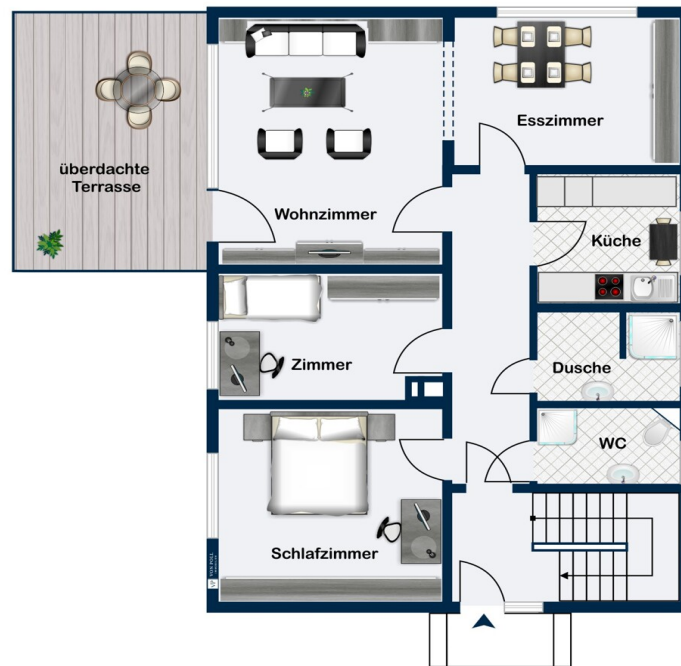
Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

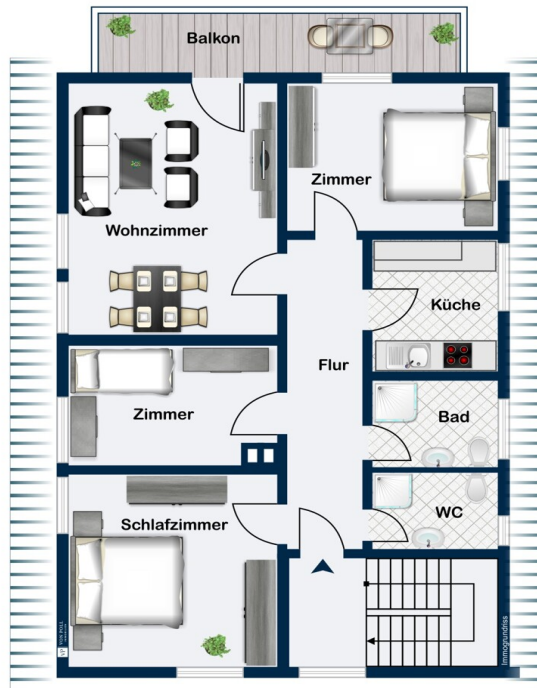


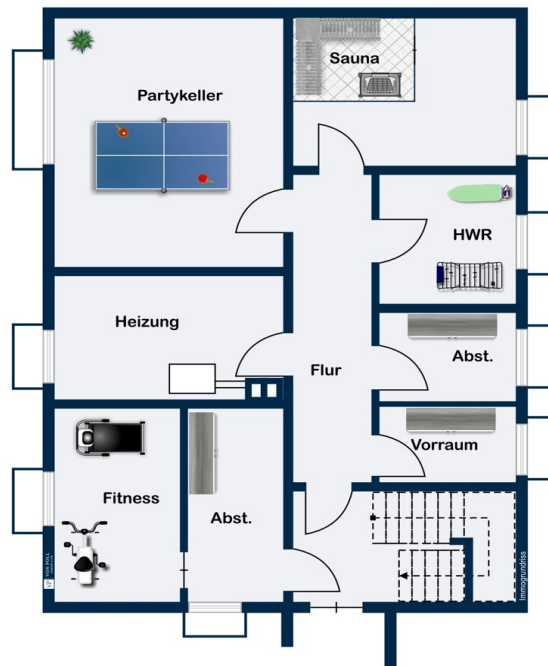
??????? ?????????: 25205046 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Land

???????









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

??????? ???????: 25205046 - 29640 Schneverdingen – Schneverdigen Land

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

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1972 präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück mit rund 1.265 m<sup>2</sup> und überzeugt durch ein vielseitiges Wohnkonzept. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 170,8 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen sowie einem wohnlich gestalteten Vollkeller, bietet die Immobilie ein komfortables Raumangebot für Familien, Mehrgenerationen oder die Kombination aus Wohnen und Vermieten.

Ein Nebengebäude mit Doppelgarage, Carport und Abstellraum ergänzt das Ensemble ebenso wie ein sehr gepflegtes Gartenhaus. Optional kann das angrenzende Grundstück mit Scheune erworben werden – eine attraktive Erweiterungsmöglichkeit für zusätzliche Nutzungsideen.

Die beiden Wohneinheiten verfügen jeweils über großzügige Wohn- und Schlafräume. Die Bäder wurden teilweise modernisiert und erfüllen zeitgemäße Anforderungen an Komfort. Eine der Wohnungen eignet sich ideal zur kurzfristigen Ferienvermietung, da bereits eine Möblierung vorhanden ist – eine reizvolle Option für Käufer, die Flexibilität bei der Nutzung wünschen. Die weiteren Räume bieten viele Möglichkeiten für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder als Platz für Gäste und Hobbys.

Im Untergeschoss steht ein einladender Fitness- und Saunabereich zur Verfügung, der zusätzlichen Freizeitwert schafft. Die Ausstattung des Hauses reicht von Parkett über Fliesen bis zu Laminat- und Teppichböden. Teilweise elektrische Außenjalousien sorgen für angenehmen Licht- und Temperaturkomfort.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem sehr gepflegten baulichen Zustand. Das Isospan-Mauerwerk mit voll verklebter Fassade sorgt für einen soliden Wandaufbau und ein wertiges Erscheinungsbild. Das Dach erhielt vor einigen Jahren eine zusätzliche Wärmedämmung; ein Ausbau erscheint grundsätzlich denkbar. Die Beheizung erfolgt effizient über Fernwärme.

Auch der Außenbereich überzeugt mit großzügigen Flächen, die sich hervorragend für Gartenfreunde, Familien und entspannte Stunden im Freien eignen. Die teilweise vorhandene Möblierung ermöglicht einen unkomplizierten Einzug oder eine umgehende Vermietung.

Dieses Zweifamilienhaus verbindet ein angenehmes Wohnambiente mit vielseitigen

Nutzungsmöglichkeiten und einer ruhigen, dennoch gut angebundenen Lage. Wir stellen Ihnen das Objekt gern persönlich vor und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

??????? ???????: 25205046 - 29640 Schneverdingen – Schneverdigen Land

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

Das Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1972 verfügt über eine Wohnfläche von ca. 170,8 m² auf zwei Etagen sowie einen voll nutzbaren Keller mit Fitness- und Saunabereich. Beide Wohneinheiten sind mit Einbauküchen ausgestattet; in der Erdgeschosswohnung befindet sich eine neuere Küche mit Markengeräten. Eine Einheit ist vollständig eingerichtet und kann inklusive Inventar übernommen werden.

Der Innenbereich umfasst Parkett-, Fliesen-, Laminat- und Teppichböden sowie teilweise modernisierte Bäder. Die Fenster wurden im Erdgeschoss und im Kellergeschoss in 2007 erneuert und teilweise mit elektrischen Außenjalousien ergänzt. Die Fenster im Dachgeschoss sind aus dem Jahre 1999. Die Elektrik wurde 2006 neu abgesichert. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme, dieser Contract besteht seit 2011.

Der Baukörper besteht aus Isospan-Mauerwerk ca. 24 cm mit verklinkerter Fassade ca. 11,5 cm (Gesamtstärke ca. 41 cm) und massiven Fertigteildecken. Die Dachschrägen und der Dachboden wurde 2020 zusätzlich isoliert (mit Zelluloseflocken), auf der Decke ca. 18 cm und in den Schrägen ca. 14 cm) und mit einer neuen Bodenluke ausgestattet. Das Dach ist mit Betondachziegeln eingedeckt. Zwei Fenster im Giebel des Dachbodens wurden ebenfalls erneuert.

Zum Außenbereich gehören eine massive Doppelgarage mit Abstellraum, ein Carport, ein Gartenhaus, ein neu errichteter Balkon aus Massivholz (2024, Zimmermannsarbeit) sowie eine großzügig überdachte Terrasse mit Verschattung. Das Grundstück ist vollständig eingefasst, zur Straße hin mit einem schmiedeeisernen Zaun und großem Tor. Der Garten ist gärtnerisch angelegt und verfügt über Drainage, Bewässerung und eine gepflasterte Hoffläche. Eine Kaufoption für das angrenzende Grundstück mit Scheune besteht.

??????? ???????: 25205046 - 29640 Schneverdingen – Schneverdigen Land

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

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).

??????? ?????????: 25205046 - 29640 Schneverdingen – Schneverdigen Land

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.11.2025.

Endenergiebedarf beträgt 165.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Nahwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

??????? ???????: 25205046 - 29640 Schneverdingen – Schneverdigen Land

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

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

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)