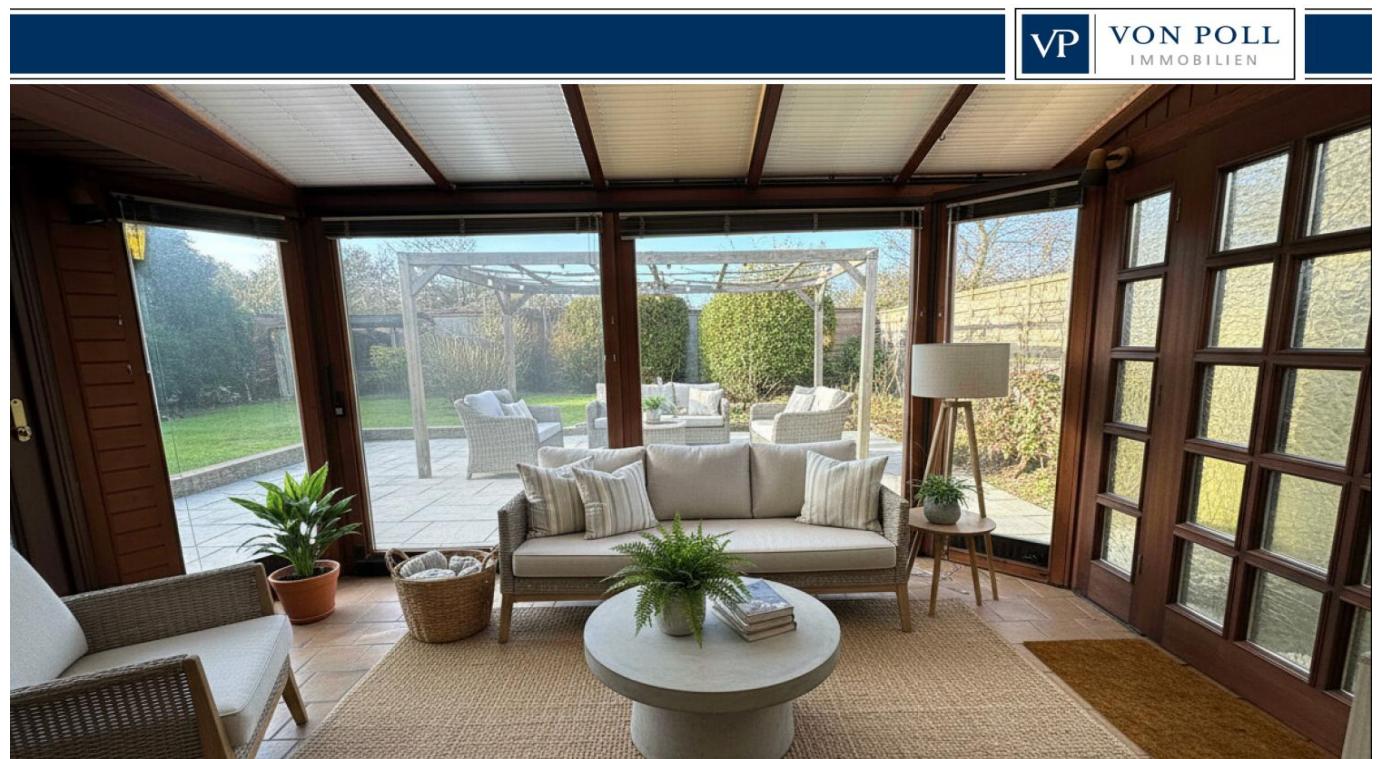


Schneverdingen / Hemsen – Schneverdingen

## Ferienhaus im beliebten Ferienhausgebiet

????????? ??????????: 25205047



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

????? ??????: 168.000 EUR • ??????????: ca. 65 m<sup>2</sup> • ??????????: 4 • ??????? ????: 726 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25205047 - 29640 Schneverdingen / Hemsen – Schneverdingen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ?????????? ??????????????

????????? ??????????: 25205047 - 29640 Schneverdingen / Hemsen – Schneverdingen

?? ??? ????

????????? ??????????	25205047
???????????	ca. 65 m <sup>2</sup>
?????????	4
?????????? ???	2
???????????	
???????????	1
????? ??????????????	1979

????? ????????	168.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????	???????????

????????? ??????????: 25205047 - 29640 Schneverdingen / Hemsen – Schneverdingen

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

???????????	????????? ??????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????	381.60 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	13.11.2035	???????????	
???????????????????		???????????	
????????? ???		???????????	H
????? ????????????	??????	???????????	
		???????????	
		???????????????????	1979
		????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ?????: 25205047 - 29640 Schneverdingen / Hemsen – Schneverdingen

?? ???????



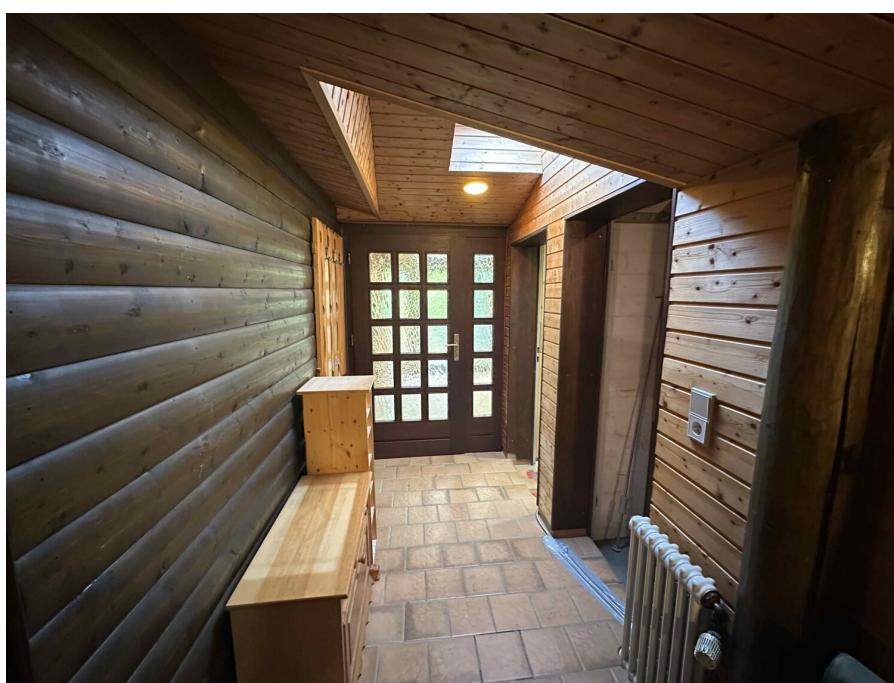
???????? ?????: 25205047 - 29640 Schneverdingen / Hemsen – Schneverdingen

?? ???????



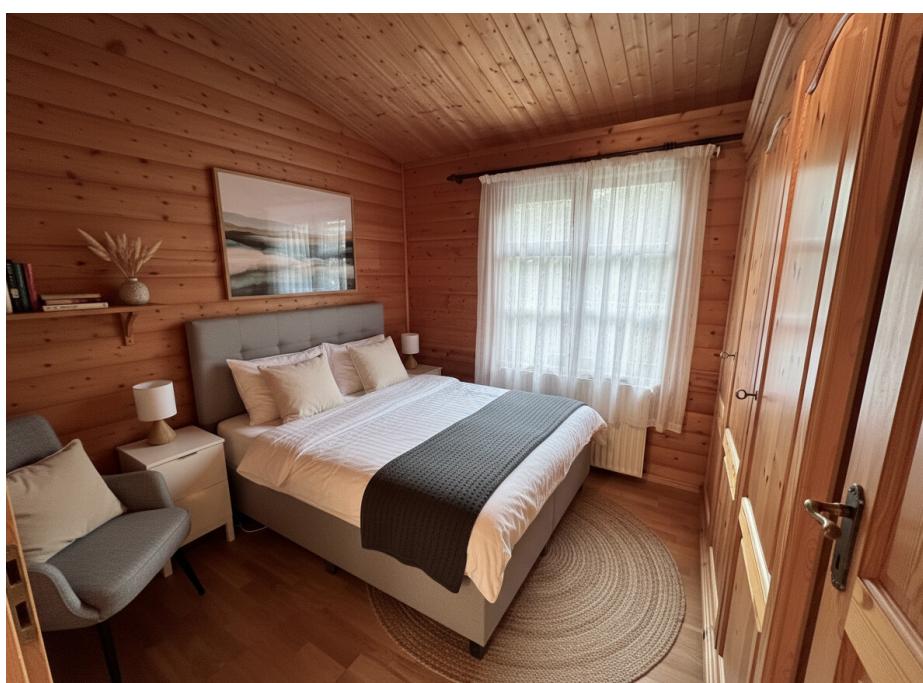
???????? ?????: 25205047 - 29640 Schneverdingen / Hemsen – Schneverdingen

?? ???????



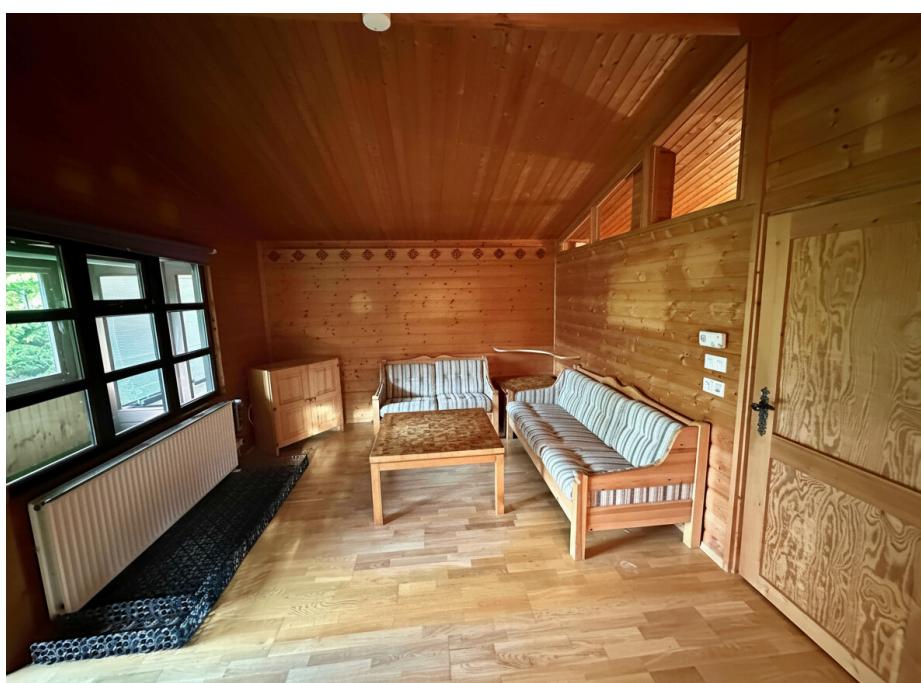
???????? ?????: 25205047 - 29640 Schneverdingen / Hemsen – Schneverdingen

?? ???????



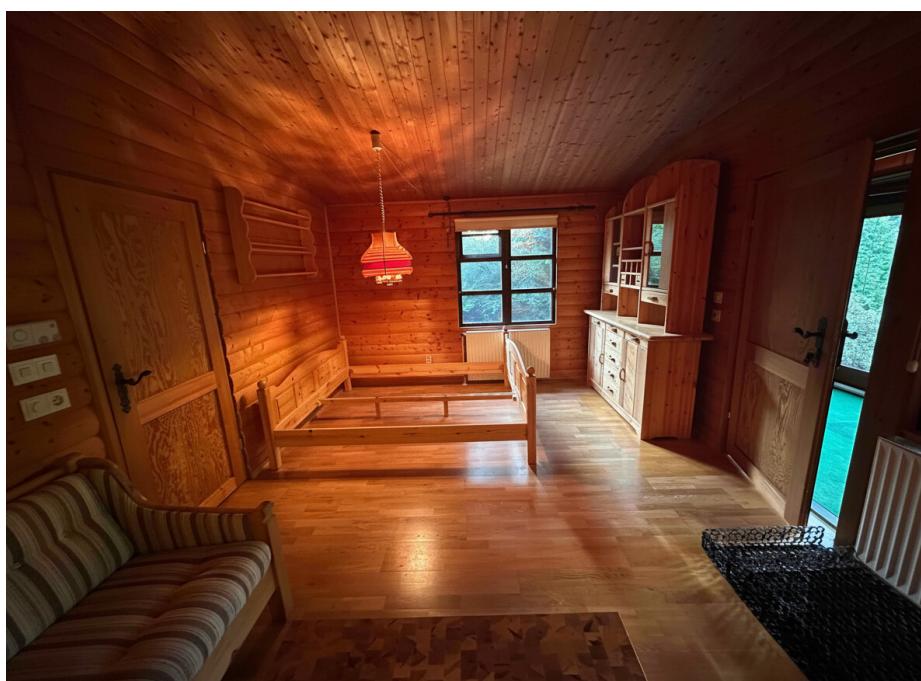
???????? ?????: 25205047 - 29640 Schneverdingen / Hemsen – Schneverdingen

?? ???????



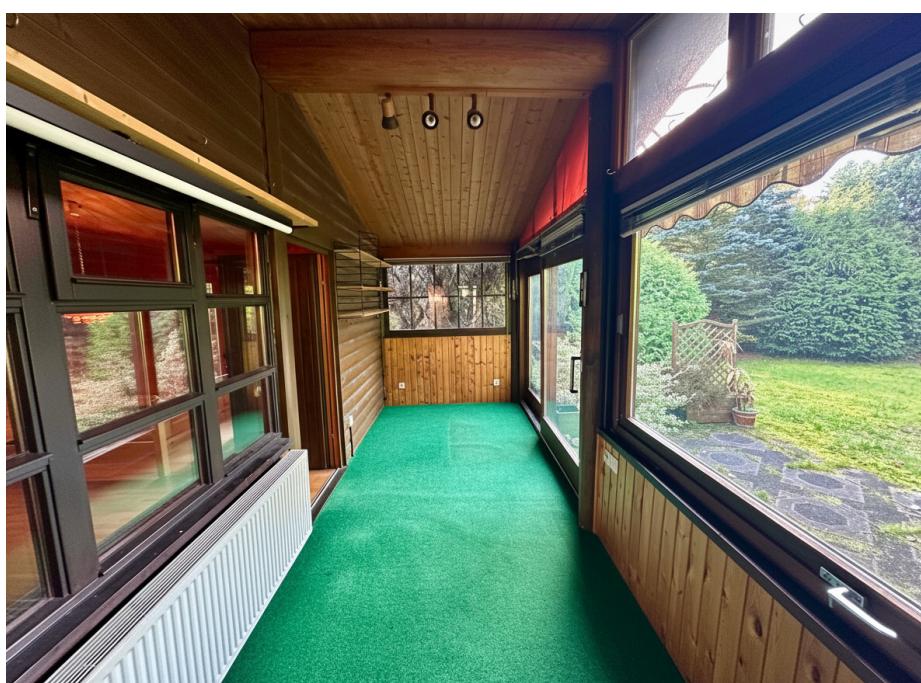
???????? ?????: 25205047 - 29640 Schneverdingen / Hemsen – Schneverdingen

?? ???????



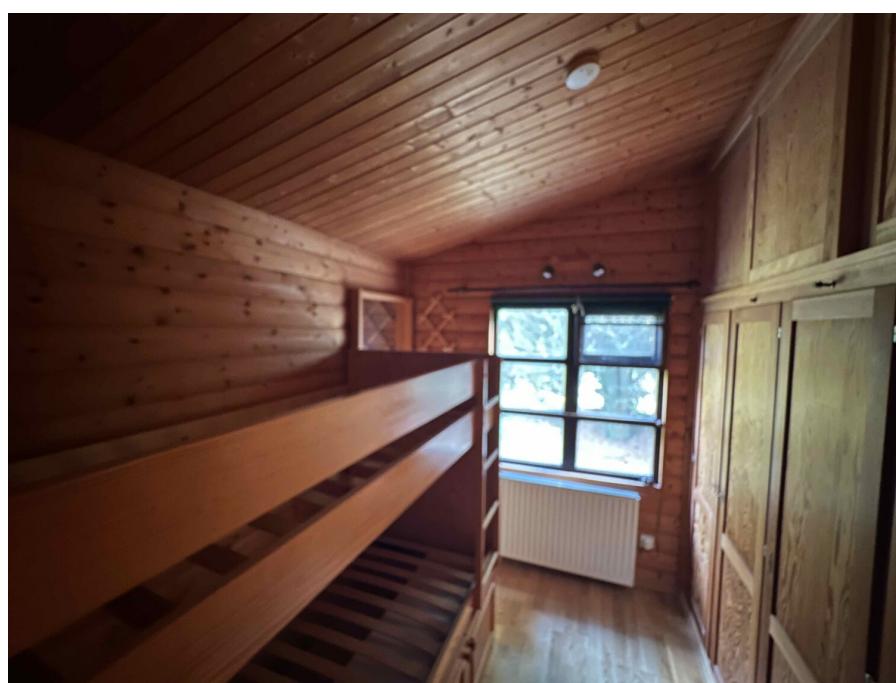
???????? ?????: 25205047 - 29640 Schneverdingen / Hemsen – Schneverdingen

?? ???????



???????? ?????: 25205047 - 29640 Schneverdingen / Hemsen – Schneverdingen

?? ???????



???????? ?????: 25205047 - 29640 Schneverdingen / Hemsen – Schneverdingen

?? ???????



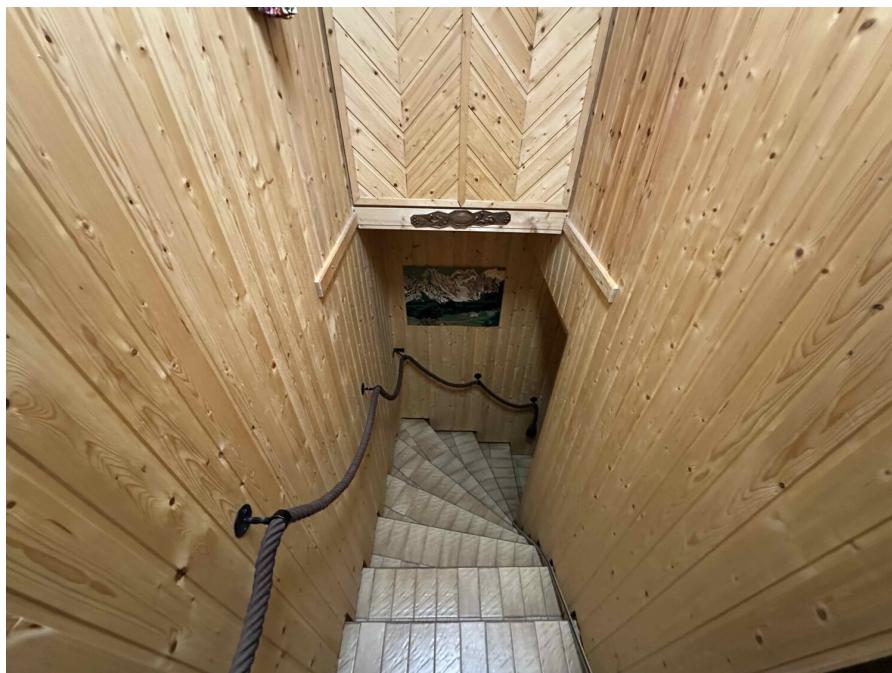
???????? ?????: 25205047 - 29640 Schneverdingen / Hemsen – Schneverdingen

?? ???????



????????? ??????????: 25205047 - 29640 Schneverdingen / Hemsen – Schneverdingen

?? ????????



## Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.

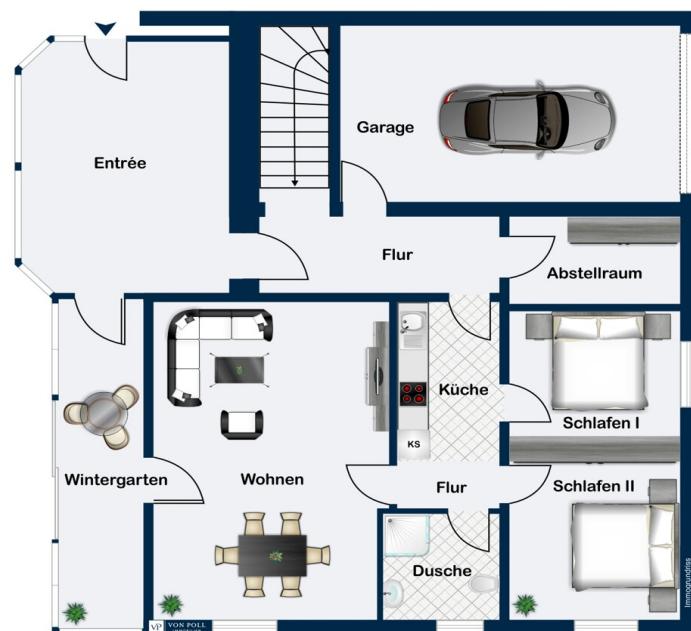
Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

????????? ??????????: 25205047 - 29640 Schneverdingen / Hemsen – Schneverdingen

???????

VP VON POLL  
IMMOBILIEN\*



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

???????? ?????: 25205047 - 29640 Schneverdingen / Hemsen – Schneverdingen

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

Dieses reizvolle Blockbohlenhaus besticht durch seinen charmanten, naturnahe Charakter und liegt in einem idyllischen Ferienhausgebiet, das Ruhe und Erholung gleichermaßen bietet. Der Bau überzeugt mit einer behaglichen Holzoptik, die Wärme und Geborgenheit vermittelt. Große, teils bodentiefe Fenster durchfluten das Wohnzimmer mit natürlichen Lichtverhältnissen und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Die Offenheit des Erdgeschosses lässt sich durch eine flexible Aufteilung optimal nutzen, sodass individuelle Lebens- und Nutzungskonzepte unkompliziert umgesetzt werden können.

Eine besonders praktische Besonderheit dieser Immobilie ist die direkt am Haus anschließende Garage, die zudem unterkellert ist. Die Kellerräume bieten vielfältige Möglichkeiten – als Stauraum, Werkstatt oder Hobbybereich – und bleiben dank trockenen Bedingungen dauerhaft nutzbar. Die Garage ist mit einer eigenen Heizung ausgestattet, was eine behagliche Temperatur auch während der kalten Monate ermöglicht und zusätzlichen Nutzungskomfort bietet. Ein weiterer praktischer Vorteil ist der Wasseranschluss in der Garage, der Wartung, Reinigung und diverse Arbeiten vor Ort erleichtert.

???????? ?????: 25205047 - 29640 Schneverdingen / Hemsen – Schneverdingen

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

Holzbauweise

Isolierglasfenster - Holz

Gasheizung

Garage

Keller unter der Garage

Gartenhaus

???????? ?????: 25205047 - 29640 Schneverdingen / Hemsen – Schneverdingen

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

Das Ferienhaus liegt in einem Ferienhausgebiet in Hemsen / Langeloh, der erste Wohnsitz ist geduldet.

Hemsen / Langeloh ist ein Ortsteil von Schneverdingen ca. 5 km südlich gelegen. Ein beschauliches Dorf mit ca. 608 Einwohnern.

Die Umgebung ist geprägt durch Feld- und Moorlandschaft mit Bauernwäldern, Freyerser, Hemsener und Dieckmoor mit Birksee und "Schwarzem Floh" bei Langeloh, angrenzend das Pietzmoor

Besonderheiten:

Hügelgräberfeld in Langeloh,

1519 letzte Ritterschlacht in Europa bei Langeloh

Meditationszentrum Milarepa Retreat Zentrum

Quelle: [www.schneverdingen.de](http://www.schneverdingen.de)

In Langeloh gibt es eine Schulbusverbindung und einen Bürgerbus in Richtung Schneverdingen.

Schneverdingen, ein staatl. anerkannter Luftkurort hat mit ihren 10 Ortschaften ca. 18.000 Einwohner und liegt mitten in der Lüneburger Heide, ca. 66 km südl. von Hamburg und ca. 60 km östl. von Bremen. Die Stadt liegt im Landkreis Heidekreis in Niedersachsen und gehört zur Metropolregion Hamburg.

In nur 40 Autominuten ist die Hansestadt Hamburg über die BAB 1, BAB 7 oder die B 3 zu erreichen. Schneverdingen verfügt über zwei Nahverkehrsbahnhöfe an denen der Erixx im Stundentakt hält. Verschiedene Buslinien ergänzen die Mobilität im gesamten ländlichen Bereich. Auch die Verkehrsanbindung nach Hannover oder Bremen sind als sehr gut zu bezeichnen.

Schneverdingen verfügt über vier Grundschulen, eine kooperative Gesamtschule und einen gymnasialen Zweig. Zahlreiche Kindergärten, ein großes Angebot im Sportverein für jung und alt, eine Musikschule, Ärzte, Banken, optimale Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen, wie auch für den darüber hinausreichenden Bedarf, sowie zahlreiche gastronomische Angebote, stehen Ihnen in Schneverdingen zur Verfügung.

Krankenhäuser sind im nahegelegenen Soltau, Rotenburg und in Buchholz zu finden.

Eine reizvolle Landschaft umgibt Schneverdingen und seine zehn Ortschaften.

Ausgedehnten Heideflächen, stille Moore und Wälder sowie Äcker und Weiden.

Sie ist wie geschaffen für Rad- und Inliner-Touren, Ausritte und lange Wanderungen..

Weitere Informationen unter [www.schneverdingen.de](http://www.schneverdingen.de)

???????? ?????: 25205047 - 29640 Schneverdingen / Hemsen – Schneverdingen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 381.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

???????? ?????: 25205047 - 29640 Schneverdingen / Hemsen – 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)