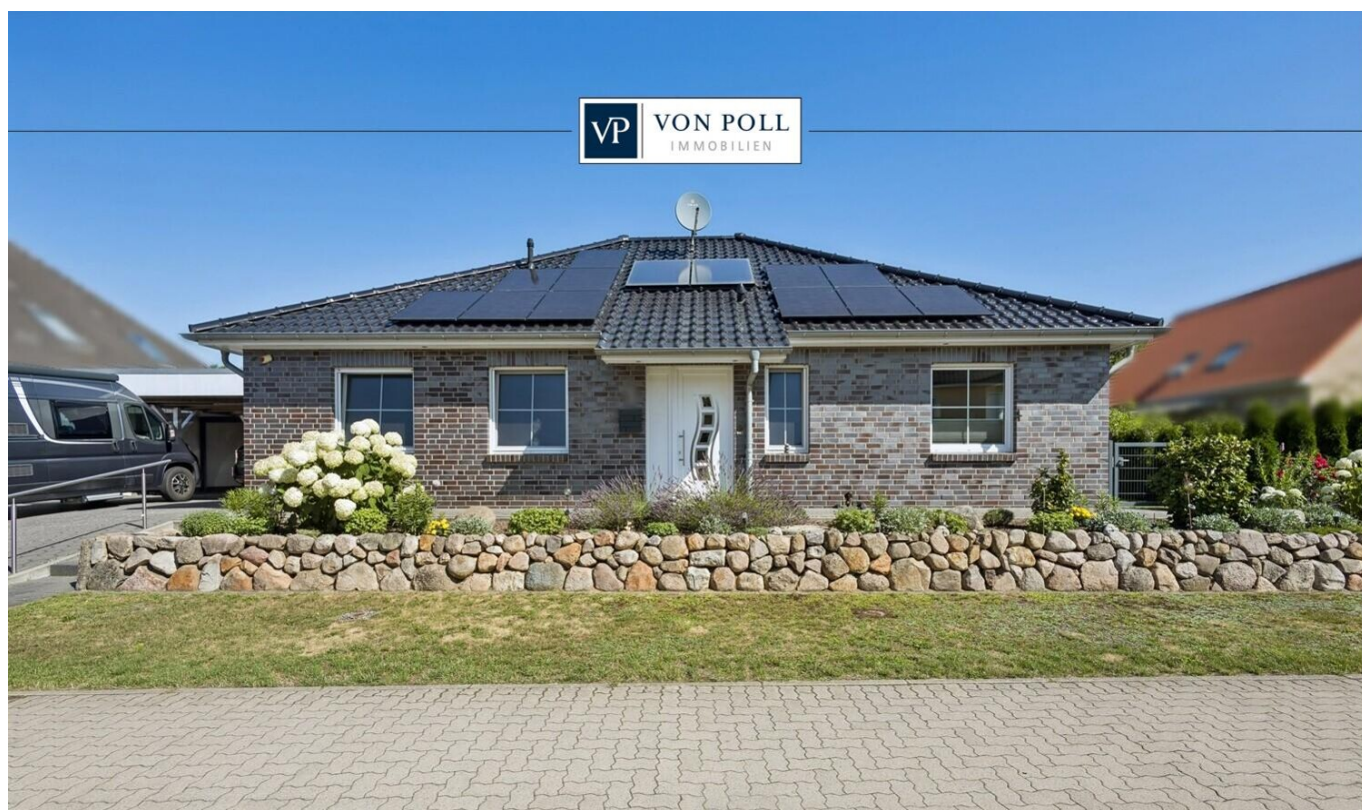


Schneverdingen / Lünzen - Schneverdingen

## Moderner Bungalow in Feldrandlage

Αριθμός ακινήτου: 26205035



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 560.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 157 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.000 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 26205035 - 29640 Schneverdingen / Lünzen - Schneverdingen

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

Αριθμός ακινήτου: 26205035 - 29640 Schneverdingen / Lünzen - Schneverdingen

?? ??? ??????

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| ????????        | 26205035               |
| ????????        | ca. 157 m <sup>2</sup> |
| ????? ?????     | ????????????? ?????    |
| ????????        | 3                      |
| ????????? ???   | 2                      |
| ????????        |                        |
| ????????        | 2                      |
| ???? ?????????  | 2017                   |
| ????? ????????? | 2 x ????????? ???      |
|                 | ????????????           |

|                       |                                                                                       |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ??????          | 560.000 EUR                                                                           |
| ??????????            | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????? ??????????? | ??????                                                                                |
| ??????                | ???????, WC<br>????????????, ?????,<br>??????????????<br>???????                      |

**?????????? ??????????**

|                                       |              |                                                                     |                |
|---------------------------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------|----------------|
| ?????????<br>?????????                | ?????????? ? | ?????????????<br>?????????                                          | BEDARF         |
| ???? ?                                | ?????        | ????? ?                                                             | 112.70 kWh/m²a |
| ?????????<br>????????????<br>?????? ? | 28.07.2036   | ?????????<br>????????????<br>?????????<br>????????????<br>????????? | D              |
| ???? ?                                | ?????        | ???? ?                                                              | 2016           |

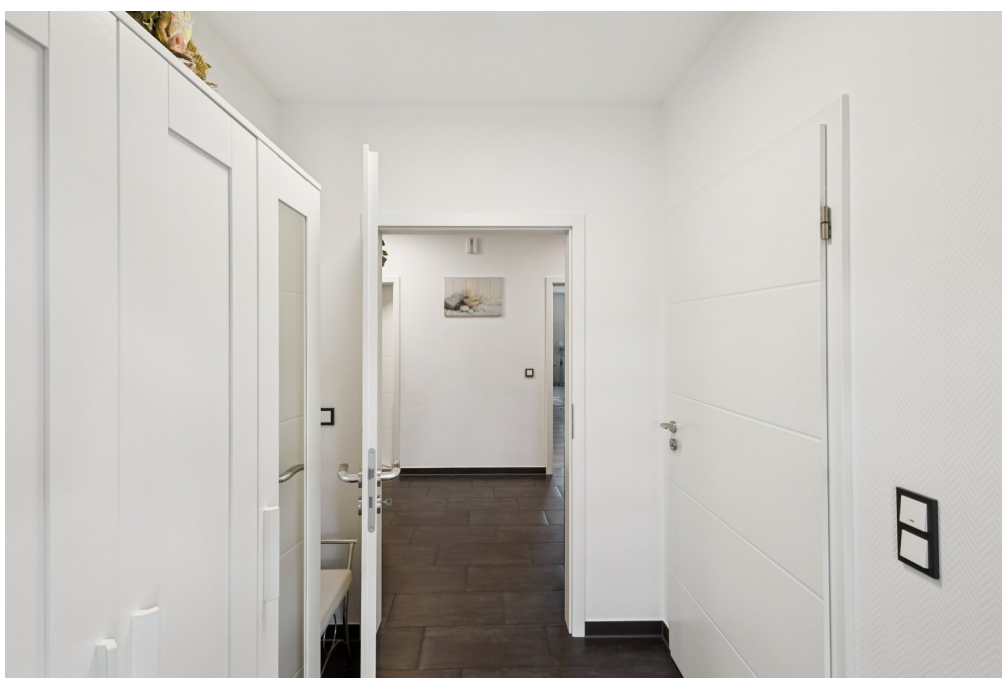
Αριθμός ακινήτου: 26205035 - 29640 Schneverdingen / Lünzen - Schneverdingen

?? ???????



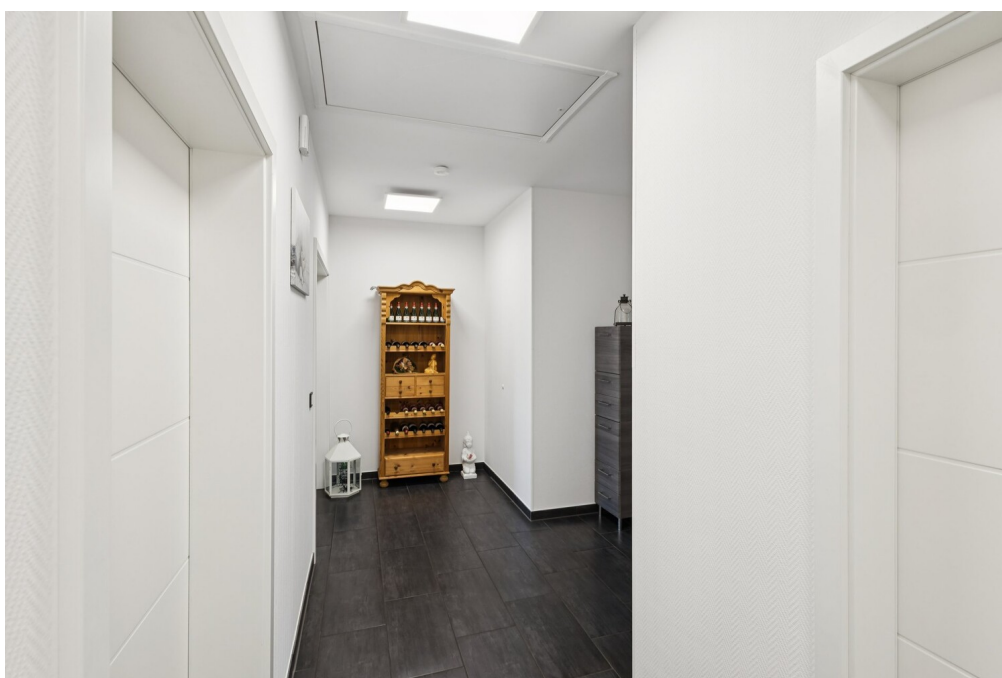
Αριθμός ακινήτου: 26205035 - 29640 Schneverdingen / Lünzen - Schneverdingen

?? ???????



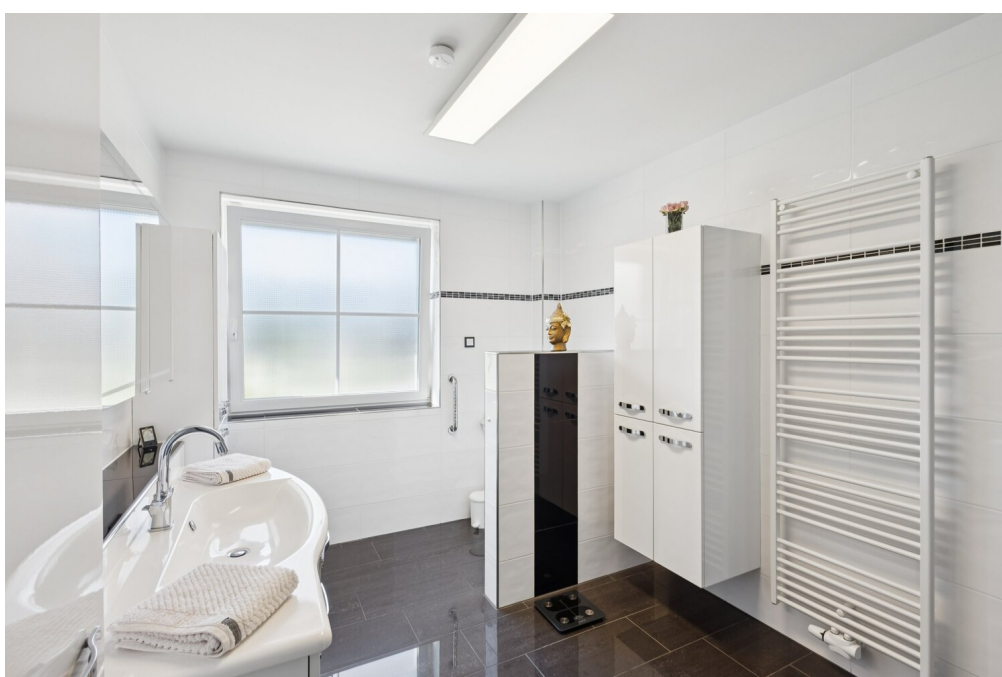
Αριθμός ακινήτου: 26205035 - 29640 Schneverdingen / Lünzen - Schneverdingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26205035 - 29640 Schneverdingen / Lünzen - Schneverdingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26205035 - 29640 Schneverdingen / Lünzen - Schneverdingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26205035 - 29640 Schneverdingen / Lünzen - Schneverdingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26205035 - 29640 Schneverdingen / Lünzen - Schneverdingen

?? ???????



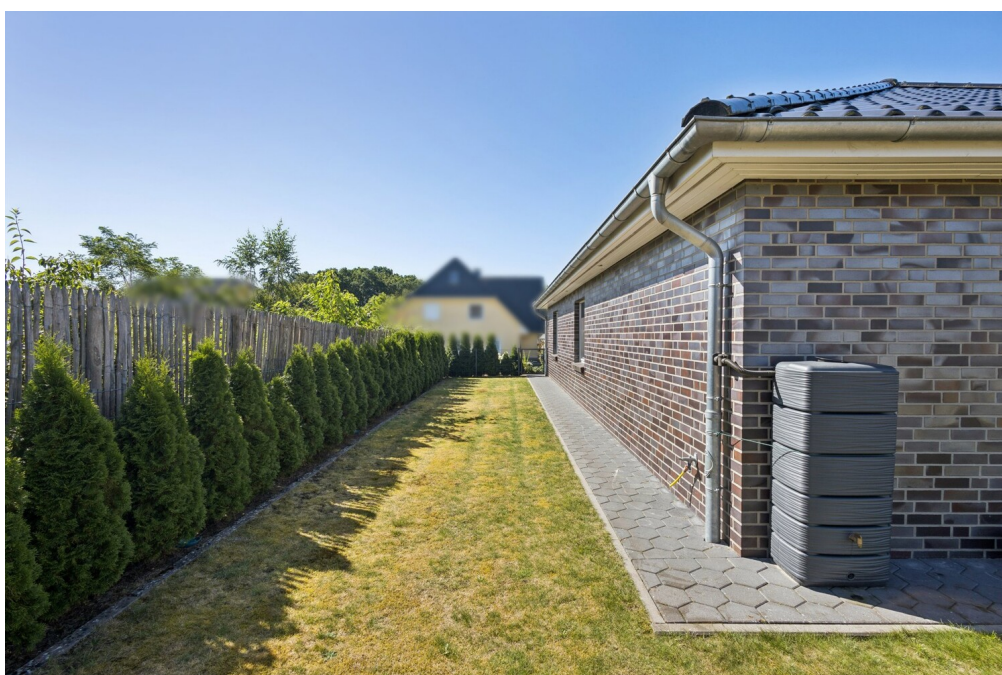
Αριθμός ακινήτου: 26205035 - 29640 Schneverdingen / Lünzen - Schneverdingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26205035 - 29640 Schneverdingen / Lünzen - Schneverdingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26205035 - 29640 Schneverdingen / Lünzen - Schneverdingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26205035 - 29640 Schneverdingen / Lünzen - Schneverdingen

??????



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26205035 - 29640 Schneverdingen / Lünzen - Schneverdingen**

**??? ????? ????????**

Das im Jahr 2017 errichtete Einfamilienhaus überzeugt mit rund 157 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einem ca. 1.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück und einem durchdachten, ebenerdigen Grundriss, der ein komfortables Wohnen auf einer Ebene ermöglicht. Die ruhige Feldrandlage bietet einen unverbaubaren Blick ins Grüne und verbindet ländliche Idylle mit hoher Lebensqualität.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Hochglanzküche bildet das Herzstück des Hauses. Große Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und schaffen einen fließenden Übergang auf die teilweise überdachte Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten.

Das Haus verfügt über ein großzügiges Schlafzimmer, ein flexibel nutzbares Gäste-, Kinder- oder Arbeitszimmer sowie zwei moderne Duschbäder. Das hochwertig ausgestattete Hauptbad mit bodengleicher Walk-in-Dusche unterstreicht den hohen Wohnkomfort.

Dank der ebenerdigen Bauweise, der breiten Raumgestaltung und der komfortablen Ausstattung eignet sich die Immobilie hervorragend für Familien, Paare und insbesondere für Menschen, die ein altersgerechtes Eigenheim oder einen barrierearmen Bungalow suchen. Alle Türgriffe sind rutschfest, und der Zugang zum Haus ist treppenlos, während die Türen bereits in ihrer ursprünglichen Bauweise breit angelegt sind, was zusätzlichen Komfort und Sicherheit bietet.

Auch in energetischer Hinsicht überzeugt die Immobilie. Eine Photovoltaikanlage mit Stromspeicher, eine Solarthermieanlage sowie eine moderne Gas-Brennwerttherme sorgen für eine effiziente Energieversorgung und unterstützen dauerhaft niedrige Betriebskosten.

Ein Doppelcarport mit angrenzendem Abstellraum, ein Gartenhaus mit ca. 20 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie eine Ausbaureserve im Dachboden runden dieses attraktive Angebot ab.

**Αριθμός ακινήτου: 26205035 - 29640 Schneverdingen / Lünzen - Schneverdingen**

**????????????? ??? ????????**

Bereits bei der Planung dieses Bungalows wurde besonderer Wert auf ein harmonisches Zusammenspiel aus zeitloser Architektur, hochwertiger Ausstattung und moderner Gebäudetechnik gelegt. Das Ergebnis ist ein Zuhause, das durch Qualität, Funktionalität und ein hohes Maß an Wohnkomfort überzeugt.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und wird durch eine stilvolle Hochglanz-Einbauküche ergänzt. Die großzügige Raumgestaltung schafft ein modernes Wohnambiente und bietet ideale Voraussetzungen für gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Zwei geschmackvoll ausgestattete Duschbäder unterstreichen den hohen Ausstattungsstandard. Das Hauptbad verfügt über eine großzügige, bodengleiche Walk-in-Dusche und erfüllt höchste Ansprüche an Komfort und Design. Ein weiteres Zimmer lässt sich flexibel als Gästezimmer, Homeoffice oder Hobbyraum nutzen und bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten.

Für ein angenehmes Wohnklima sorgt die im gesamten Wohnbereich verlegte Fußbodenheizung. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine moderne Gas-Brennwerttherme, die durch eine Solarthermieanlage zur Warmwasserbereitung ergänzt wird. Eine leistungsstarke Photovoltaikanlage mit Stromspeicher unterstützt die nachhaltige Energieversorgung und trägt zu einer effizienten Nutzung der erzeugten Energie bei. Auch bei den verbauten Materialien wurde auf Qualität und Langlebigkeit geachtet. Die weißen Kunststoffenster und Fenstertüren mit Stahlkerneinlage verfügen über eine 3-fach-Wärmeschutzverglasung mit hervorragenden Dämmwerten. Aushebelschutzbeschläge mit Pilzzapfenverriegelung sowie Sicherheitsfenstergriffe nach RC 1 N bieten zusätzlichen Einbruchschutz. Elektrische Rollläden im Erdgeschoss erhöhen den Wohnkomfort und sorgen für einen effektiven Sicht- und Sonnenschutz. Hochwertige Fensterbänke aus Jura-Carrara-Marmor verleihen den Wohnräumen eine elegante Ausstrahlung.

Praktische Details wie zahlreiche zusätzliche Steckdosen – unter anderem im Bereich der Fenster – erleichtern den Alltag und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss sorgt für kurze Wege und ausreichend Stauraum. Zusätzliche Ausbaureserve im Dachboden eröffnet Potenzial für individuelle Nutzungskonzepte.

Funktionalität und Komfort setzen sich auch im Außenbereich fort. Die teilweise überdachte Terrasse mit integrierter Außenbeleuchtung schafft einen einladenden Platz für erholsame Stunden im Freien. Das vollständig eingefriedete Grundstück präsentiert sich gepflegt und harmonisch angelegt. Ergänzt wird das Angebot durch ein großzügiges Doppelcarport mit angrenzendem Abstellraum sowie ein Gartenhaus mit rund 20 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Eine vorhandene Satellitenanlage vervollständigt die Ausstattung.

**Αριθμός ακινήτου: 26205035 - 29640 Schneverdingen / Lünzen - Schneverdingen**

**??? ??? ??? ?????????**

Der Ortsteil Lünzen gehört zur beliebten Heide- und Stadtregion Schneverdingen im Landkreis Heidekreis und verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Der Bungalow befindet sich in ruhiger Feldrandlage und bietet einen unverbaubaren Blick über Wiesen und Felder. Die von der typisch norddeutschen Heidelandschaft geprägte Umgebung schafft ein attraktives Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

Die Lage eignet sich ideal für Familien, Ruhesuchende sowie alle, die ein ebenerdiges Eigenheim oder altersgerechtes Wohnen in einer naturnahen Umgebung schätzen. Direkt vor der Haustür beginnen zahlreiche Spazier-, Wander- und Radwege, die zu ausgedehnten Touren durch die reizvolle Landschaft der Lüneburger Heide einladen.

Trotz der ruhigen Wohnlage ist das Zentrum von Schneverdingen in wenigen Fahrminuten erreichbar. Dort stehen vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Cafés, Restaurants sowie Kindergärten und weiterführende Schulen zur Verfügung.

Auch Lünzen selbst bietet eine familienfreundliche Infrastruktur mit einer Kindertagesstätte, einer Grundschule sowie einer Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf.

Die verkehrliche Anbindung ist ebenfalls überzeugend. Über die nahegelegenen Bundesstraßen und die Autobahn A7 sind die Städte Soltau, Rotenburg (Wümme), Hamburg und Hannover bequem erreichbar. Der Bahnhof Schneverdingen ergänzt das Angebot mit regelmäßigen Bahnverbindungen in die Region.

**Entfernungen auf einen Blick:**

Schneverdingen Zentrum: ca. 5–10 Minuten

Soltau: ca. 20 Minuten

Rotenburg (Wümme): ca. 30–35 Minuten

Hamburg: ca. 60–75 Minuten

Hannover: ca. 90 Minuten

Autobahn A7: gut erreichbar

Kindertagesstätte und Grundschule im Ort

Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf in Lünzen

Die Kombination aus ruhiger Feldrandlage, guter Infrastruktur und kurzen Wegen macht

diesen Standort besonders attraktiv. Hier genießen Sie die Vorzüge eines naturnahen Wohnumfeldes, ohne auf eine gute Anbindung und die Einrichtungen des täglichen Bedarfs verzichten zu müssen.

**Αριθμός ακινήτου: 26205035 - 29640 Schneverdingen / Lünzen - Schneverdingen**

**????? ???????????**

**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.

Αριθμός ακινήτου: 26205035 - 29640 Schneverdingen / Lünzen - Schneverdingen

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

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

Sylvia Schmidt

Am Markt 6, 29640 Schneverdingen

**Tel.:** +49 5193 - 98 69 29 0

**E-Mail:** heidekreis@von-poll.com

????? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

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