

Schneverdingen

# Privat - Weitläufig - Durchdacht – Exklusives Anwesen im Heidekreis

VP azonosító: 26205017



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

VÉTELÁR: 699.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 304 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 2.503 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26205017 - 29640 Schneverdingen**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Alaprajzok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26205017 - 29640 Schneverdingen

## Áttekintés

VP azonosító	26205017
Hasznos lakótér	ca. 304 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Hálósobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	1989

Vételár	699.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Korszerusített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 90 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26205017 - 29640 Schneverdingen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	13.05.2036
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	223.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1989

VP azonosító: 26205017 - 29640 Schneverdingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26205017 - 29640 Schneverdingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26205017 - 29640 Schneverdingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26205017 - 29640 Schneverdingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26205017 - 29640 Schneverdingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26205017 - 29640 Schneverdingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26205017 - 29640 Schneverdingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26205017 - 29640 Schneverdingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26205017 - 29640 Schneverdingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26205017 - 29640 Schneverdingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26205017 - 29640 Schneverdingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26205017 - 29640 Schneverdingen

## Az ingatlan



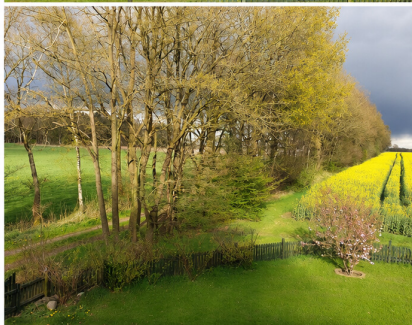
VP azonosító: 26205017 - 29640 Schneverdingen

## Az ingatlan



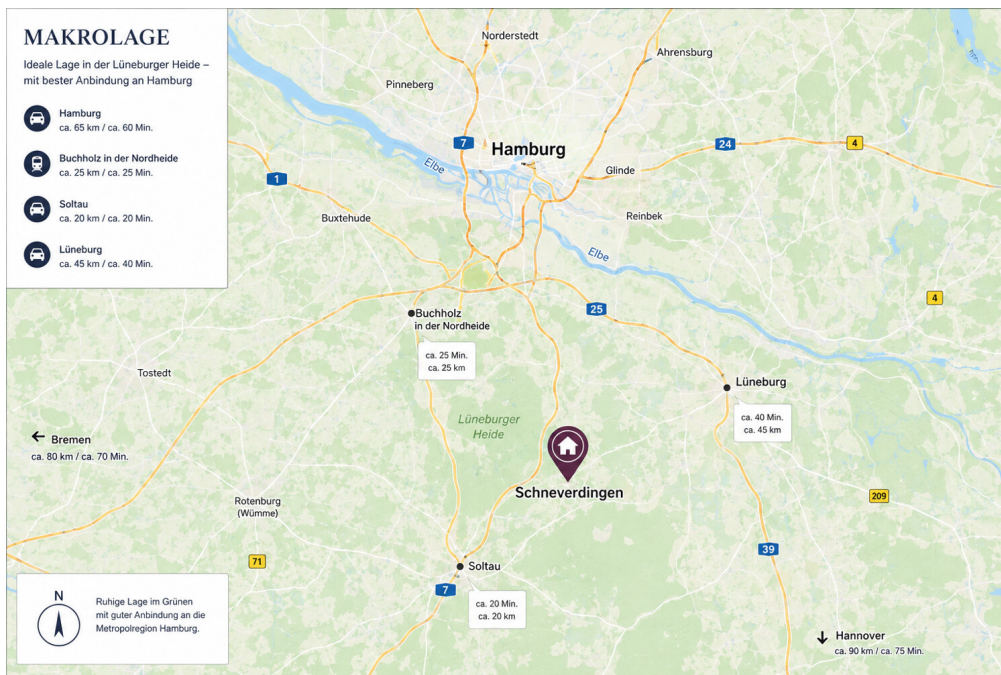
VP azonosító: 26205017 - 29640 Schneverdingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26205017 - 29640 Schneverdingen

## Az ingatlan



**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

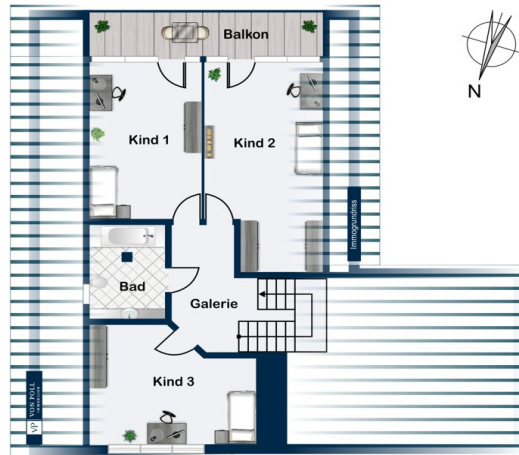
Finanzierung  
berechnen

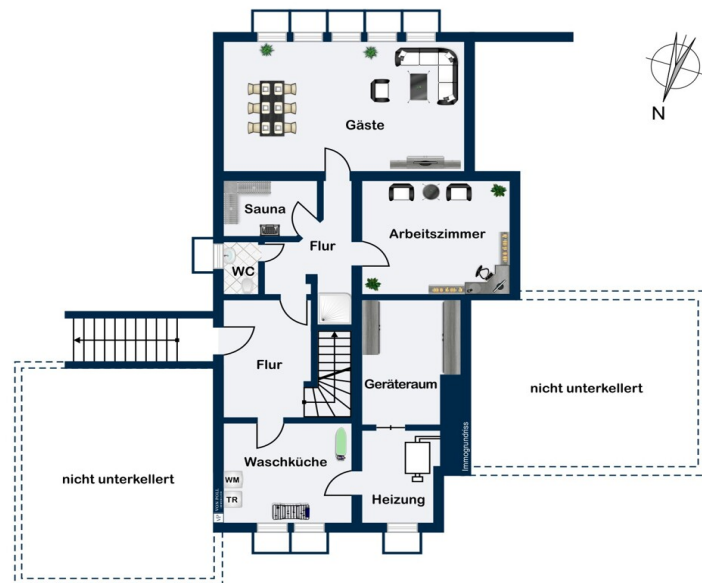


VP azonosító: 26205017 - 29640 Schneverdingen

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26205017 - 29640 Schneverdingen**

## **Az also benyomás**

**Großzügig, durchdacht und mit echter Liebe zum Detail – dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus auf einem ca. 2.508 m<sup>2</sup> großen Grundstück vereint natürliche Geborgenheit mit modernem Wohnkomfort. Massiv gebaut, teilunterkellert und mit einer Wohnfläche von ca. 304 m<sup>2</sup> bietet das Anwesen großzügigen Raum für anspruchsvolles Wohnen, konzentriertes Arbeiten und echte Erholung – alles unter einem Dach.**

**Das Herzstück bildet ein repräsentatives Kaminzimmer mit beeindruckender Deckenhöhe und beheizter Lese-Empore – ein Raum mit einer Atmosphäre, die man so schnell nicht vergisst. Der nach Südwesten ausgerichtete Wintergarten/Atelier überzeugt als lichtdurchfluteter, ganzjährig nutzbarer Wohnraum mit ganz eigenem Charakter.**

**Das teilweise eingewachsene Grundstück mit altem Eichenbestand und 3–4 m hohen Rhododendronhecken schafft eine Privatheit, die ihresgleichen sucht. Der unverbaubare Blick auf die angrenzenden Felder, die ruhige Sackgassenlage in direkter Feldrandlage sowie ein vollautomatisierter 10-Meter-Salzwasserpool mit Solarheizung und Wärmepumpe vollenden das Bild eines Anwesens, das Rückzugsort und Lebensraum in einem ist.**

**Die Immobilie wurde 1989 / 90 erstmalig nach der finalen Fertigstellung bezogen und im Jahre 2017 und 2022 modernisiert.**

**VP azonosító: 26205017 - 29640 Schneverdingen**

## **Részletes felszereltség**

### **Bauweise & Konstruktion**

Massivbauweise mit 36,5 cm Wandaufbau (Ytong o.ä. / Verblendmauerwerk), Innenwände 24 KSL, Stahlbetondecken; im Dachgeschoss Wände in Leichtbauweise ausgeführt. Gasheizung (Brötje Bj. 1988) als Fußbodenheizung im gesamten Haus, ergänzt durch Konvektoren und Heizkörper. Wintergarten in Holzrahmenbauweise mit Kupferabdeckung. Isolierfenster in Doppelverglasung und Holzrahmen, teilweise mit Außenjalousien. Dacheindeckung in Betonpfannen, Schornsteinkopf verkleidet. Wintergarten/Atelier, 2021 saniert – Dach neu und energetisch modernisiert.

### **Innenausbau & Materialien**

Innentüren und Einbauschränke aus massiver, gebürsteter und gelaugter Pinie. Hochwertige Terrakottafliesen im Erdgeschoss und Untergeschoss. Einbauküche mit Pinie-Fronten und rosa Marmor-Rückwand (Extremoz, Region Portugal). Kachelofen als Küchenherd mit integriertem, modernem Induktionskochfeld. Offener, gemauerter Kamin im Wohnzimmer mit beheiztem Kaminplateau als Lesecke. Offene, massive Treppenanlage ins Obergeschoss mit angrenzender Galerie; Tageslicht über Dachflächenfenster. Hauptschlafzimmer mit Einbauschränken und Bad en suite: rosa Marmor Extremoz, erhöhte Badewanne mit goldenen Armaturen, großzügige Dusche. Im Souterrain sind die Türen aus Kiefernholz

### **Technik & Infrastruktur**

Glasfaser im Haus. Zwei Wallboxen für Elektromobilität; automatische Belüftungsmotoren im Wintergarten sowie ein vernetztes Philips-Hue-Lichtsystem mit smarten Schaltern.

### **Sicherheit & Smart Home**

Professionelle Alarmanlage an allen Fenstern und Türen, aufgeschaltet auf einen Wachdienst und per App steuerbar. Ergänzt durch mechanischen Einbruchschutz, teilweise einbruchhemmende Spezialfolien, RING-Kamerasystem mit smarterer Türklingel sowie ein smartes Nuki-Türschloss. Vernetzte Rauchmelder mit Aufschaltung in allen Räumen.

### **Wellness & Freizeit**

Exklusive Sauna-/Dampfbad-Kombination „Danarium“ (Rensch, Bj. 2011) mit LED-Sternenhimmel und integriertem Soundsystem. Im Außenbereich: vollautomatisierter 10-Meter-Salzwasserpool auf eigenem Fundament, Reinigung per Poolroboter, Beheizung über Solarthermie und 21-kW-Wärmepumpe – nutzbar von ca. April bis Oktober.

### **Außenbereich & Garten**

Gepflasterte Einfahrt und Hof mit großzügiger Stellfläche. Vollautomatische Gartenbewässerung inkl. Tröpfchenbewässerung für alle Sträucher (Netafim, EVE, Gardena), App-gesteuert. Drei separate Gartenhäuser davon eins mit Strom- und Lichtanschluss, drei Außenwasserzähler, Infrastruktur für Mähroboter bereits vorbereitet. Kinderfreundliche Außenanlagen mit Schaukeln, Slacklines und Kletteranlage. Fliegengitter an zahlreichen Fenstern und Türen, teilweise verspiegelte Fensterflächen.

**Hinweis: Wallboxen, Pooltechnik und Smart-Home-Steuerung sind gegen eine zusätzliche Abstandszahlung erhältlich (Preis verhandelbar); alternativ ist ein teilweiser oder vollständiger Rückbau möglich.**

**Wohnfläche**

**Die angegebene Wohnfläche basiert auf vorliegenden Unterlagen; eine marginale Abweichung ist nicht auszuschließen. Eine exakte Neuberechnung befindet sich derzeit in Bearbeitung und wird nachgereicht.**

**Staubsaugeranlage / Leitungsführung**

**Die ehemals vorhandene Zentralstaubsaugeranlage wurde deaktiviert. Die bestehende Leitungsführung wurde teilweise für die Verlegung von Glasfaserkabeln genutzt und dient seither diesem Zweck.**

**Klärgrube**

**Laut Bauunterlagen war ursprünglich eine Klärgrube vorhanden. Nach Aussage der Vorbesitzer konnte diese jedoch nicht lokalisiert werden. Es ist davon auszugehen, dass das Objekt bereits zum Zeitpunkt der Fertigstellung bzw. des Erstbezugs an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen wurde und die Klärgrube entsprechend außer Betrieb genommen wurde.**

**VP azonosító: 26205017 - 29640 Schneverdingen**

## **Minden a helyszínről**

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen, bevorzugten Randlage am Ortsrand von Schneverdingen – eingebettet zwischen Natur und guter Infrastruktur. Die Lage am Ende einer Sackgasse gewährleistet eine minimale Verkehrsbelastung und absolute Ruhe. Ein kleiner Bachzulauf bildet die natürliche Grenze zu den angrenzenden Wiesenflächen und vermittelt das Gefühl, weit draußen zu wohnen – bei gleichzeitig kurzer Distanz zum Ortskern.

Die direkte Anbindung an Reit- und Spazierwege in die Lüneburger Heide sowie Laufstrecken, die unmittelbar am Haus beginnen und bis ins Pietzmoor führen, machen die Lage für naturverbundene Familien und Freizeitaktive besonders attraktiv.

Die Kreisstadt Soltau ist in wenigen Minuten erreichbar, die Bundesautobahn A7 (AS Soltau-Süd) in ca. 15 Fahrminuten. Hamburg ist über die A7 in rund 45 Minuten (bis zur Hafencity) erreichbar, Hannover in ca. 60 Minuten. Der Bahnhof Schneverdingen mit Anbindung an das regionale Streckennetz liegt in wenigen Fahrminuten Entfernung. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten – sind in kürzester Fahrtzeit erreichbar.

**VP azonosító: 26205017 - 29640 Schneverdingen**

## **További információ / adatok**

**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.

**VP azonosító: 26205017 - 29640 Schneverdingen**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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