Schneverdingen / Heber – Heber

Stilvolles Architektenhaus mit idyllischem Gartengrundstück

Objektnummer: 26205024



KAUFPREIS: 545.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 223 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1336 m²

Objektnummer: 26205024 - 29640 Schneverdingen / Heber – Heber

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26205024 - 29640 Schneverdingen / Heber – Heber

Auf einen Blick

Objektnummer	26205024
Wohnfläche	ca. 223 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	1995
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	545.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 128 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26205024 - 29640 Schneverdingen / Heber – Heber

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	16.06.2036

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	75.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26205024 - 29640 Schneverdingen / Heber – Heber

Die Immobilie





Objektnummer: 26205024 - 29640 Schneverdingen / Heber – Heber

Die Immobilie





Objektnummer: 26205024 - 29640 Schneverdingen / Heber – Heber

Die Immobilie





Objektnummer: 26205024 - 29640 Schneverdingen / Heber – Heber

Die Immobilie





Objektnummer: 26205024 - 29640 Schneverdingen / Heber – Heber

Die Immobilie





Objektnummer: 26205024 - 29640 Schneverdingen / Heber – Heber

Die Immobilie





Objektnummer: 26205024 - 29640 Schneverdingen / Heber – Heber

Die Immobilie





Objektnummer: 26205024 - 29640 Schneverdingen / Heber – Heber

Die Immobilie





Objektnummer: 26205024 - 29640 Schneverdingen / Heber – Heber

Die Immobilie





Objektnummer: 26205024 - 29640 Schneverdingen / Heber – Heber

Die Immobilie





Objektnummer: 26205024 - 29640 Schneverdingen / Heber – Heber

Die Immobilie





Objektnummer: 26205024 - 29640 Schneverdingen / Heber – Heber

Die Immobilie





Objektnummer: 26205024 - 29640 Schneverdingen / Heber – Heber

Die Immobilie





Objektnummer: 26205024 - 29640 Schneverdingen / Heber – Heber

Die Immobilie



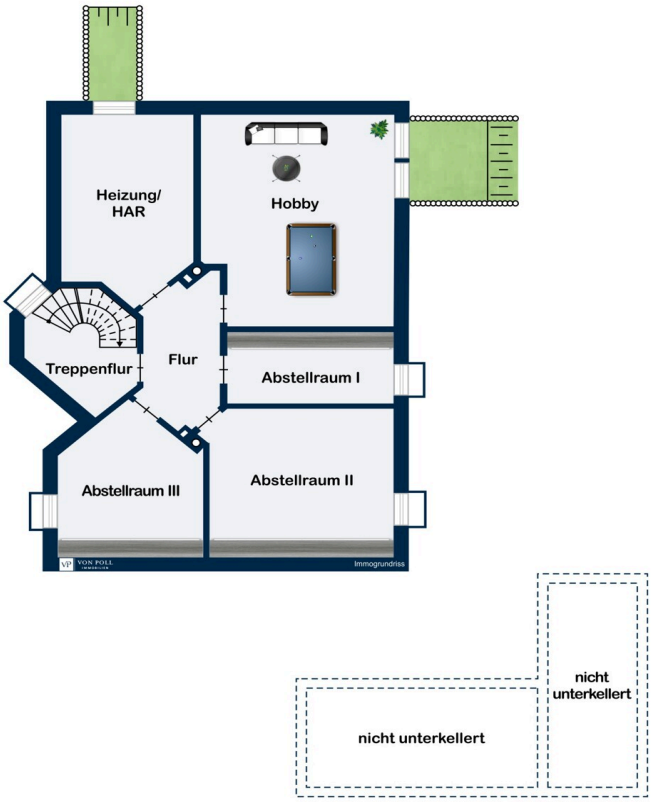


Objektnummer: 26205024 - 29640 Schneverdingen / Heber – Heber

Grundrisse




Balkon
Kind II
Kind I
Flur
Bad
Gast
Eltern



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26205024 - 29640 Schneverdingen / Heber – Heber

Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus verbindet großzügiges Wohnen mit einer durchdachten Architektur und einem liebevoll angelegten Grundstück. Auf rund 223 m² Wohnfläche bietet die Immobilie insgesamt sechs Zimmer und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien oder alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein schöner Eingangsbereich. Helle Räume, große Fensterflächen und eine gelungene Grundrissgestaltung schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige, leicht abgesenkte Wohn- und Essbereich mit gemütlicher Kaminecke und zugelassenem Kachelofen. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den gepflegten Garten mit gewachsenem Baumbestand und viel Privatsphäre.

Die geräumige Küche verfügt über einen gemütlichen Essplatz und bietet ideale Voraussetzungen für den Familienalltag. Im Erdgeschoss befindet sich außerdem ein weiteres Zimmer, das derzeit als Büro genutzt wird und sich ebenso als Schlaf- oder Gästezimmer eignet sowie ein Gäste WC und eine Wirtschaftsraum. Das Dachgeschoss bietet vier gut geschnittene Schlafzimmer, ein großzügiges Tageslichtbad sowie einen Balkon mit Blick ins Grüne.
Der Vollkeller erweitert das Raumangebot um zahlreiche Hauswirtschafts-, Vorrats- und Hobbyräume und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das rund 1.336 m² große Grundstück überzeugt mit einer gepflegten Gartenanlage, großzügigen Freiflächen sowie einer Garage mit angrenzendem Abstellraum und einem Carport. Weitere Stellmöglichkeiten (2 Freiplätze) stehen auf der gepflasterten Hoffläche zur Verfügung.

Die Immobilie präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Gesamtzustand und überzeugt durch ihre solide Bauweise, die großzügige Raumaufteilung sowie das weitläufige Grundstück. Gleichzeitig bietet sie ihren zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, einzelne Bereiche nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und so ein Zuhause mit viel Platz und langfristiger Wohnqualität zu schaffen.

Objektnummer: 26205024 - 29640 Schneverdingen / Heber – Heber

Ausstattung und Details

Das in den Jahren 1995/1996 in massiver Bauweise errichtete Einfamilienhaus überzeugt durch seine solide Bauqualität, eine durchdachte Architektur sowie zahlreiche Ausstattungsmerkmale, die den äußerst gepflegten Gesamteindruck der Immobilie unterstreichen.
Zur Ausstattung gehören unter anderem:
ca. 223 m² Wohnfläche
ca. 128 m² Nutzfläche im Vollkeller
ca. 1.336 m² großes Grundstück
Massive Bauweise mit 30 cm Stahlbetonkeller
Außenwände im Erd- und Dachgeschoss mit weißem Verblendmauerwerk, ca. 10 cm Dämmung, Luftschicht sowie 17,5 cm Kalksandstein-Hintermauerwerk (Gesamtwandstärke ca. 42 cm)
Innenwände aus Kalksandsteinmauerwerk
Stahlbetondecken
Krüppelwalmdach mit roter Pfanneneindeckung sowie Kupferdachrinnen und Kupferabdeckungen
Großzügiger, leicht abgesenkter Wohn- und Essbereich mit gemütlicher Kaminecke und zugelassenem Kachelofen mit externer Frischluftzufuhr
Einbauküche sowie zusätzlicher Ofenanschluss in der Küche; der vorhandene Küchenofen darf noch bis Ende 2028 als Notfeuerstätte betrieben werden
Fünf Schlafzimmer, davon vier im Dachgeschoss
Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
Separates Gäste-WC im Erdgeschoss
Balkon im Dachgeschoss
Großzügige Sonnenterrasse
Vollunterkellerung mit Ringdrainage
Hauswirtschafts-, Vorrats- und vielseitig nutzbare Kellerräume
Holz-Isolierfenster mit Sprossenelementen, abschließbaren Fenstergriffen sowie Marmorfensterbänken
Bodenbeläge aus Fliesen, hochwertigem Laminat und Teppich
Buderus-Gaszentralheizung (Heizkessel Baujahr 1996, Brenner Baujahr 1995); das Steuerungsmodul wurde vor rund drei Jahren erneuert
Photovoltaikanlage mit einer Leistung von ca. 4,34 kWp und Einspeisung in das Netz der Stadtwerke Schneverdingen
Garage mit Abstellraum, Carport und 2 Freiplätze
Überdachter Nebeneingang mit direktem Zugang zum Hauswirtschaftsraum
Großzügig gepflasterte Hoffläche
Liebevoll angelegte und sehr gepflegte Gartenanlage mit gewachsenem Baumbestand, Hecken und zahlreichen Ziergehölzen
Gartenbrunnen mit Regenwasserspeicher und Tauchpumpe zur Bewässerung des

Gartens
Internetversorgung über EWE mit Geschwindigkeiten von bis zu 100 MBit/s; ein Glasfaseranschluss ist derzeit noch nicht vorhanden.
Die Kombination aus einer soliden Bauweise, großzügigen Wohn- und Nutzflächen, dem äußerst gepflegten Gesamtzustand sowie der vielseitigen Raumaufteilung macht diese Immobilie zu einem attraktiven Zuhause für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Käufer, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach miteinander verbinden möchten.

Objektnummer: 26205024 - 29640 Schneverdingen / Heber – Heber

Alles zum Standort

Schneverdingen, eingebettet in die idyllische Lüneburger Heide, besticht als charmante Kleinstadt mit rund 19.000 Einwohnern und einer großzügigen, naturnahen Wohnstruktur. Die Stadt vereint ländliche Ruhe mit einer soliden regionalen Infrastruktur und bietet Familien ein sicheres, harmonisches Umfeld, das Raum für ein entspanntes und naturnahes Leben schafft. Die Nähe zu Hamburg und Soltau ermöglicht zugleich den Zugang zu urbanen Arbeitsmärkten, ohne auf die Vorzüge eines familienfreundlichen, ruhigen Wohnortes verzichten zu müssen.

Der Ortsteil Heber verkörpert diese Lebensqualität in besonderer Weise: Hier finden Familien ein behagliches, naturnahes Wohnambiente mit weitläufigen Grundstücken und einer überschaubaren, vertrauensvollen Gemeinschaft. Die ruhige Lage fernab vom städtischen Trubel lädt zu unbeschwerten Stunden im Grünen ein und schafft einen sicheren Rückzugsort für Groß und Klein. Heber ist damit der ideale Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf Geborgenheit, Raum zur Entfaltung und eine harmonische Nachbarschaft legen.

Für Familien mit Kindern bietet die Umgebung eine ausgezeichnete Auswahl an Bildungseinrichtungen: Der nahegelegene DRK Kindergarten „Minimäuse Heber“ ist in nur vier Minuten zu Fuß erreichbar und sorgt für eine liebevolle Betreuung der Kleinsten. Grundschulen wie die „Grundschule am Pietzmoor“ und weiterführende Schulen in Schneverdingen sind mit dem Auto oder Fahrrad gut erreichbar und gewährleisten eine umfassende schulische Versorgung. Auch die medizinische Versorgung sowie mehrere Apotheken und Zahnärzte sind in Schneverdingen gesichert, die sich in einem Umkreis von etwa fünf bis sieben Kilometern befinden und bequem mit dem Auto erreichbar sind. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte wie famila und Edeka in Schneverdingen zur Verfügung, die in wenigen Fahrminuten erreichbar sind. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die nahegelegene Bushaltestelle „Heber, Kirche“ gewährleistet, die in nur vier Minuten zu Fuß erreichbar ist und eine einfache Verbindung in die Stadt ermöglicht.

Dieses Wohnumfeld in Heber bietet Familien nicht nur ein sicheres und naturnahes Zuhause, sondern auch eine ausgewogene Balance zwischen ländlicher Idylle und notwendiger Infrastruktur. Hier können Eltern und Kinder in einer vertrauensvollen Gemeinschaft aufwachsen und die Vorzüge eines ruhigen, familienfreundlichen Lebensstils in vollen Zügen genießen.

Objektnummer: 26205024 - 29640 Schneverdingen / Heber – Heber

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26205024 - 29640 Schneverdingen / Heber – Heber

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Schmidt

Am Markt 6, 29640 Schneverdingen
Tel.: +49 5193 - 98 69 29 0
E-Mail: heidekreis@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com