Schneverdingen

# Einfamilienhaus mit großem Grundstück und attraktivem Entwicklungspotenzial

*Objektnummer: 26205028_1*



KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 199.7 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 963 m²

Objektnummer: 26205028_1 - 29640 Schneverdingen


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

Objektnummer: 26205028_1 - 29640 Schneverdingen

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26205028_1 |
| Wohnfläche | ca. 199.7 m² |
| Dachform | Krüppelwalmdach |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1860 |
| Stellplatz | 1 x Carport, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 295.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 26205028_1 - 29640 Schneverdingen

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 31.03.2036 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 221.12 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | G |
| Baujahr laut Energieausweis | 1860 |

Objektnummer: 26205028_1 - 29640 Schneverdingen

# Ein erster Eindruck

Historischer Charakter und großzügiges Wohnen

Das Wohnhaus wurde ursprünglich ca. 1860 errichtet und insbesondere in den 1980er-Jahren umfassend saniert. In den Folgejahren erfolgten weitere Modernisierungen. Heute präsentiert sich das Gebäude in einem gepflegten und bewohnbaren Zustand.

Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige Wohnung mit ca. 125 m² Wohnfläche. Sie verfügt über drei Zimmer, Küche und ein 2018 modernisiertes Duschbad. Eine Einbauküche ist vorhanden. Ein besonderer Mittelpunkt des Hauses ist die großzügige Diele mit Kamin, die dem historischen Gebäude eine angenehme Wohnatmosphäre verleiht.

Im Dachgeschoss befindet sich eine weitere, Wohneinheit von der unteren Diele zu erreichen mit ca. 75 m² Wohnfläche. Diese umfasst zwei Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum sowie eine Sauna.
Die Gaszentralheizung wurde 2017 erneuert. Eine überdachte Terrasse sowie eine kleine Werkstatt mit separatem Außenzugang ergänzen das Platzangebot.

Objektnummer: 26205028_1 - 29640 Schneverdingen

# Ausstattung und Details

Wohnhaus, Baujahr ca. 1860
Das historische Wohnhaus wurde ursprünglich ca. 1860 errichtet und insbesondere Mitte der 1980er-Jahre umfangreich saniert. Weitere Modernisierungen erfolgten im Laufe der Jahre. Das Gebäude befindet sich in einem gepflegten und bewohnbaren Zustand.
Ausstattungsmerkmale
massive Bauweise
ursprüngliches Baujahr ca. 1860
umfangreiche Sanierung insbesondere Mitte der 1980er-Jahre
Holzbalkendecke
Dach ca. 1979
Fenster mit Isolierverglasung, Baujahr ca. 1981
Gaszentralheizung, erneuert 2017
Bodenbeläge überwiegend aus Fliesen, Laminat und Teppich
Duschbad im Erdgeschoss 2018 modernisiert, mit hellen, zeitlosen Fliesen
Einbauküche im Erdgeschoss
Kamin in der großzügigen Diele
überdachte Terrasse
kleine Werkstatt mit separatem Außenzugang
separate Einliegerwohnung im Dachgeschoss
Bad/Saunabereich im Dachgeschoss
Grundstücksanteil ca. 963 m²

Objektnummer: 26205028_1 - 29640 Schneverdingen

# Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in zentraler und verkehrsgünstiger Lage von Schneverdingen, einer beliebten Kleinstadt im Herzen der Lüneburger Heide. Die Lage verbindet eine gute Erreichbarkeit mit kurzen Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs.
Die Innenstadt von Schneverdingen mit Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Ärzten, Apotheken, Banken, Gastronomie und weiteren Dienstleistungsangeboten ist schnell erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten sowie verschiedene Freizeit- und Sportangebote befinden sich im näheren Umfeld.
Schneverdingen verfügt über einen Bahnhof mit regelmäßigen Zugverbindungen in Richtung Hamburg und Hannover beziehungsweise über Soltau in das regionale Verkehrsnetz. Der Bahnhof ist von der Immobilie aus ebenfalls gut erreichbar.
Über die umliegenden Bundes- und Landesstraßen besteht eine gute Verkehrsanbindung in Richtung Soltau, Rotenburg (Wümme), Buchholz in der Nordheide und Hamburg. Die Autobahn A7 ist über die Anschlussstellen im Raum Soltau erreichbar und ermöglicht eine schnelle überregionale Anbindung in Richtung Hamburg und Hannover.
Neben der zentralen Lage bietet Schneverdingen einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Lüneburger Heide, das Naturschutzgebiet und zahlreiche Rad- und Wanderwege prägen das Umfeld und machen die Stadt auch als Wohnstandort attraktiv.
Insgesamt bietet die Lage eine interessante Kombination aus städtischer Infrastruktur, guter Verkehrsanbindung und naturnahem Wohnen.

Objektnummer: 26205028_1 - 29640 Schneverdingen

# 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: 26205028_1 - 29640 Schneverdingen

# 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