Schneverdingen / Lünzen – Lünzen

Wohnen, Arbeiten & Vermieten – vielseitiges Zuhause mit Einliegerwohnung

Objektnummer: 26205034



KAUFPREIS: 355.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 272.5 m^2 • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 843 m^2

Objektnummer: 26205034 - 29640 Schneverdingen / Lünzen – Lünzen

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

Objektnummer: 26205034 - 29640 Schneverdingen / Lünzen – Lünzen

Auf einen Blick

Objektnummer	26205034
Wohnfläche	ca. 272.5 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	5
Baujahr	1964
Stellplatz	2 x Carport, 3 x Freiplatz

Kaufpreis	355.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 72 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26205034 - 29640 Schneverdingen / Lünzen – Lünzen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	103.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.07.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 26205034 - 29640 Schneverdingen / Lünzen – Lünzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26205034 - 29640 Schneverdingen / Lünzen – Lünzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26205034 - 29640 Schneverdingen / Lünzen – Lünzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26205034 - 29640 Schneverdingen / Lünzen – Lünzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26205034 - 29640 Schneverdingen / Lünzen – Lünzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26205034 - 29640 Schneverdingen / Lünzen – Lünzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26205034 - 29640 Schneverdingen / Lünzen – Lünzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26205034 - 29640 Schneverdingen / Lünzen – Lünzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26205034 - 29640 Schneverdingen / Lünzen – Lünzen

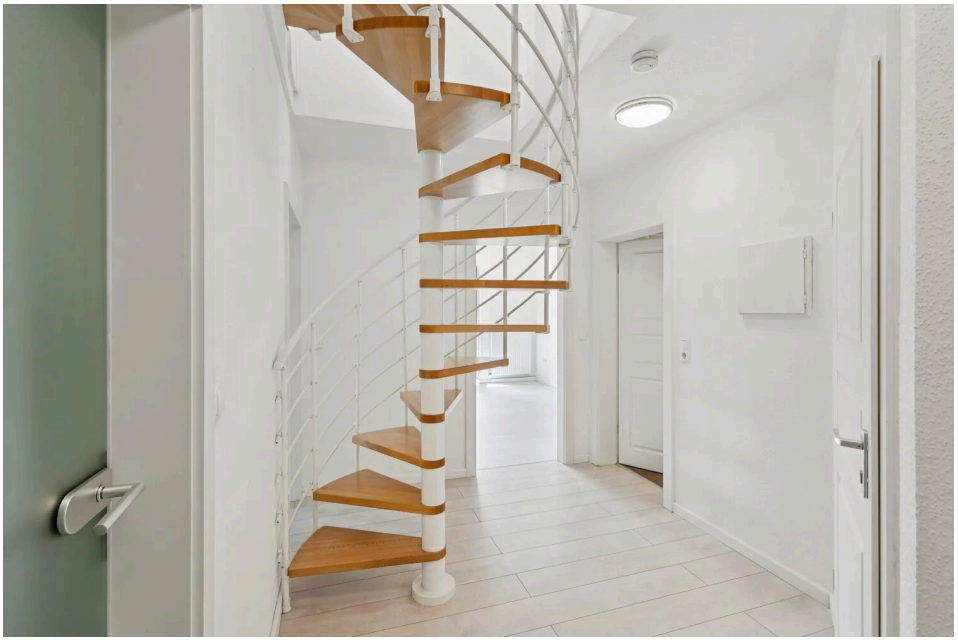
Die Immobilie





Objektnummer: 26205034 - 29640 Schneverdingen / Lünzen – Lünzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26205034 - 29640 Schneverdingen / Lünzen – Lünzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26205034 - 29640 Schneverdingen / Lünzen – Lünzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26205034 - 29640 Schneverdingen / Lünzen – Lünzen

Die Immobilie





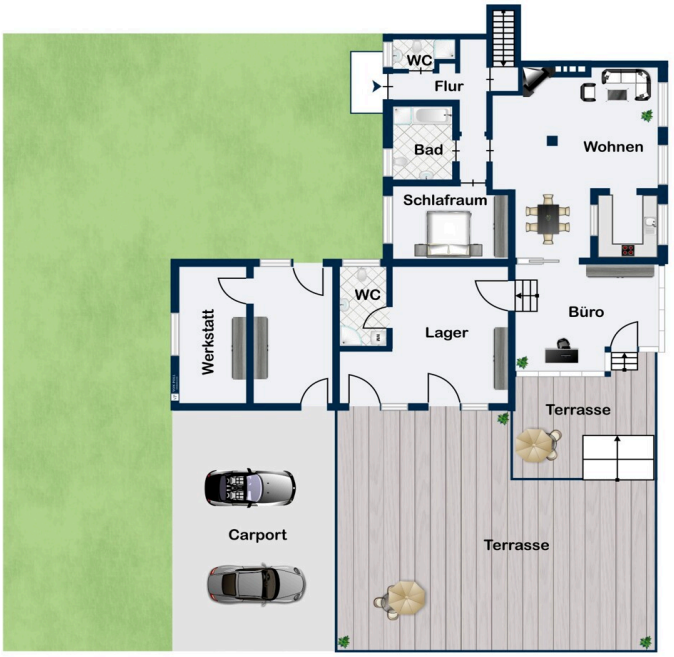
Objektnummer: 26205034 - 29640 Schneverdingen / Lünzen – Lünzen

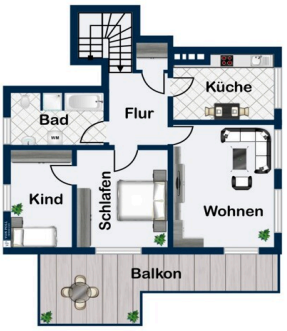
Die Immobilie

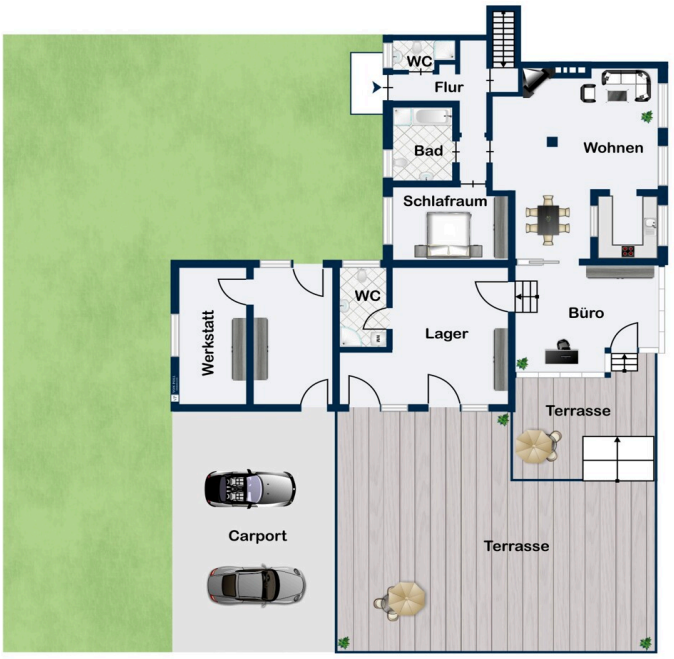


Objektnummer: 26205034 - 29640 Schneverdingen / Lünzen – Lünzen

Grundrisse




Küche
Bad
Flur
Kind
Schlafen
Wohnen
Balkon


WC
Flur
Bad
Wohnen
Schlafraum
WC
Lager
Büro
Werkstatt
Terrasse
Carport
Terrasse



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: 26205034 - 29640 Schneverdingen / Lünzen – Lünzen

Ein erster Eindruck

Dieses massiv errichtete und sehr gepflegte Wohnhaus mit Einliegerwohnung in naturnaher Lage bei Schneverdingen bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder großzügiges Familienwohnen.

Der Hauptwohnbereich im Erdgeschoss verfügt über einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin, Küche mit Einbauküche, Schlafzimmer und Vollbad. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Wintergarten/Büro sowie einen Nebenraum mit separatem Duschbad. Dieser bietet interessante Möglichkeiten für Selbstständige und Gewerbetreibende, beispielsweise als kleines Büro, Atelier oder Lagerfläche.

Die 2016 modernisierte Einliegerwohnung im Obergeschoss bietet Küche, Wohnraum, zwei weitere Zimmer und Vollbad. Über eine Spindeltreppe ist das ausgebaute Dachgeschoss mit zusätzlichem großzügigem Zimmer, Ankleide und Bad erreichbar.

Zur gepflegten Immobilie gehören außerdem Teilkeller, Doppelcarport, Werkstatt, Schuppen sowie mehrere Terrassen- und Freisitzbereiche. Eine moderne Gasheizung aus 2020 ergänzt die Ausstattung.

Die ruhige Lage in Lünzen bei Schneverdingen verbindet naturnahes Wohnen mit guter Infrastruktur: Grundschule und Einkaufsmöglichkeit befinden sich im Ort, eine Bushaltestelle direkt vor dem Objekt.

Sie möchten mehr über diese vielseitige Immobilie erfahren? Nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf. Auf Anfrage übersenden wir Ihnen das ausführliche Exposé und stehen Ihnen für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26205034 - 29640 Schneverdingen / Lünzen – Lünzen

Ausstattung und Details

Die Immobilie wurde 1964 in massiver Bauweise errichtet und im Laufe der Jahre mehrfach umgebaut, erweitert und modernisiert. Das Mauerwerk im Erdgeschoss weist eine Stärke von ca. 40 cm auf. Das Wohnhaus ist teilunterkellert.
Ein größerer Umbau erfolgte 1978/1979; aus dieser Zeit stammen überwiegend die Holzrahmenfenster mit Doppelverglasung. 1994 wurden der Wintergarten und der Bürobereich errichtet sowie die ehemalige Garage zu einem Lagerraum umgebaut. Die Carportanlage entstand 2003. Die Gasheizung wurde im November 2020 erneuert.
Das Wohnhaus verfügt über eine Dacheindeckung aus Tonpfannen; Fallrohre und Regenrinnen wurden zwischenzeitlich erneuert. Die gepflegten Nebenanlagen sind mit Dachpappe und Schieferumrandung eingedeckt.
Erdgeschoss
Der als Büro genutzte Wintergarten ist gefliest und mit doppelt verglasten Holzrahmenfenstern ausgestattet. Die separate Küche verfügt über eine Einbauküche; die Warmwasserversorgung erfolgt über einen Boiler/Durchlauferhitzer. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit Fliesenboden, dekorativen Sichtbalken und offenem Kamin mit Bestandsschutz vermittelt einen besonderen Wohncharakter. Im Wohn-/Essbereich und in der Küche ist eine Fußbodenheizung über einen gemeinsamen Heizkreislauf vorhanden.
Das Schlafzimmer ist mit Vinylparkett ausgestattet; das Fenster verfügt über eine Sicherheitsscheibe. Das geflieste Hauptbad ist als Vollbad mit Badewanne ausgeführt. Ein weiterer Raum mit Holzdielen verfügt über ein eigenes Duschbad und einen Wasseranschluss für eine mögliche Pantry-Küche. Zusätzlich steht ein Gäste-WC mit Dusche zur Verfügung; das Fenster besitzt eine normale Verglasung.
Die rückwärtige Nebeneingangstür wurde als Kunststofftür erneuert. Im Wohn- und Schlafzimmer sind elektrische Außenjalousien vorhanden, in der Küche werden diese manuell bedient.
Obergeschoss – Einliegerwohnung
Die Einliegerwohnung wurde 2016 umfassend modernisiert. Sämtliche Fenster wurden erneuert, die Elektroabsicherung im Flurbereich modernisiert und neue Innentüren, teilweise als Glastüren, eingebaut.Die Küche ist gefliest und wird ohne Einbauküche angeboten. Wohn- und Schlafzimmer verfügen über Laminatplanken, ein weiteres Zimmer über Fliesenboden. Das Badezimmer ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet. Der Balkon wurde 1994 im Zuge des Wintergartenbaus erneuert.
Über eine Spindeltreppe innerhalb der Wohnung gelangt man in das ausgebaute Dachgeschoss.
Hier befindet sich ein großzügiger Raum mit Teppichboden und separat abgetrenntem Ankleidebereich. Ein weiteres WC sowie der Zugang zum Bodenraum ergänzen diese Ebene.
Zur Immobilie gehört ein 2003 errichtetes Doppelcarport in hochwertiger Zimmermannsqualität. Auch der überdachte Durchgang zum rückwärtigen Garten ist

entsprechend ausgeführt. Ein kleiner Freisitz, eine Terrasse sowie ein Wetterschutz am hinteren Hauseingang ergänzen den Außenbereich. Zusätzliche Nutz- und Abstellflächen bieten ein an das Carport angrenzender Abstellraum, eine Werkstatt und ein weiterer Schuppen. Die Nebenanlagen befinden sich in einem gepflegten Zustand. Die Gasheizung stammt aus November 2020. Das Gebäude verfügt über einen eigenen Gasanschluss und eine eigene Heizungsanlage. Die Versorgung mit Wasser und Strom erfolgt von der Hauptleitung über das Nachbargebäude.
Die Gesamtanlage umfasst zwei Flurstücke mit ca. 1.320 m² und ca. 367 m² Grundstücksfläche. Die Grundstücksnutzung ist im Rahmen einer ideellen Teilung mit einem Anteil von 50 % zugeordnet.

Objektnummer: 26205034 - 29640 Schneverdingen / Lünzen – Lünzen

Alles zum Standort

Lage und Verkehrsanbindung – naturnahes Wohnen in Lünzen bei Schneverdingen

Die Immobilie befindet sich in Lünzen, einem ländlich geprägten Ortsteil der Heideblütenstadt Schneverdingen im Landkreis Heidekreis. Lünzen liegt rund 7 km westlich von Schneverdingen und zeichnet sich durch eine reizvolle Umgebung mit weitläufigen Wald- und Wiesenflächen sowie der Landschaft rund um die Veerse und das Lünzener und Rieper Moor aus.

Die Lage verbindet damit ruhiges, naturnahes Wohnen in der Lüneburger Heide mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte und einer für einen ländlichen Standort angenehmen Grundversorgung.

Infrastruktur direkt im Ort

Besonders praktisch für Familien ist die im Ort vorhandene Grundschule Lünzen. Auch eine Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf befindet sich mit dem Lebensmittelmarkt M. Hahn direkt in Lünzen.

Ein weiterer Pluspunkt der konkreten Wohnlage ist die Bushaltestelle unmittelbar vor dem Objekt, sodass eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr direkt vor der Haustür gegeben ist.

Schneverdingen und Rotenburg (Wümme)

Das Zentrum von Schneverdingen liegt rund 7 km entfernt und ist mit dem Pkw in wenigen Minuten erreichbar. Dort steht eine umfassende Infrastruktur mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Schulen, Gastronomie und verschiedenen Dienstleistungsangeboten zur Verfügung.

Auch in westlicher Richtung besteht eine gute Anbindung nach Rotenburg (Wümme). Von Schneverdingen beträgt die Straßenentfernung nach Rotenburg rund 30 km; aufgrund der westlichen Lage Lünzens fällt die Strecke vom Objekt entsprechend günstiger aus. Je nach gewählter Route sollte für Rotenburg mit rund 25–30 km bzw. etwa 25–30 Minuten Fahrzeit gerechnet werden.

Bahn- und Autobahnanbindung

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Schneverdingen. Von der Lage im

Bereich des Rieper Weges beträgt die Entfernung zum Bahnhof ungefähr 9 km. Von Schneverdingen bestehen regionale Bahnverbindungen unter anderem in Richtung Soltau/Hannover sowie Buchholz/Hamburg und Bremen.

Für den Individualverkehr sind insbesondere die Autobahnen A7 und A1 relevant. Die A7 ist über die Anschlussstelle Schneverdingen erreichbar und schafft eine gute Verbindung in Richtung Hamburg und Hannover. In westlicher bzw. nordwestlicher Richtung bietet die A1 weitere Verbindungen in Richtung Hamburg und Bremen. Die Stadt Schneverdingen weist für die Anfahrt aus südlicher Richtung die A7/Anschlussstelle Schneverdingen und aus westlicher Richtung die A1 mit Weiterfahrt über B75, B71 und L170 aus.

Wohnlage mit hohem Freizeitwert

Die Kombination aus ländlicher Ruhe, Natur, Grundschule und Einkaufsmöglichkeit im Ort, Bushaltestelle direkt vor dem Objekt sowie der Nähe zu Schneverdingen und Rotenburg (Wümme) macht diese Lage insbesondere für Familien, Berufspendler und Menschen interessant, die bewusst naturnah wohnen möchten, ohne vollständig auf eine gute regionale Verkehrsanbindung verzichten zu müssen.

Die wald- und wiesenreiche Umgebung des Heidekreises und der Lüneburger Heide bietet zudem einen hohen Freizeit- und Erholungswert und eignet sich hervorragend für Spaziergänge, Fahrradtouren und weitere Aktivitäten in der Natur.

Objektnummer: 26205034 - 29640 Schneverdingen / Lünzen – Lünzen

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: 26205034 - 29640 Schneverdingen / Lünzen – Lünzen

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