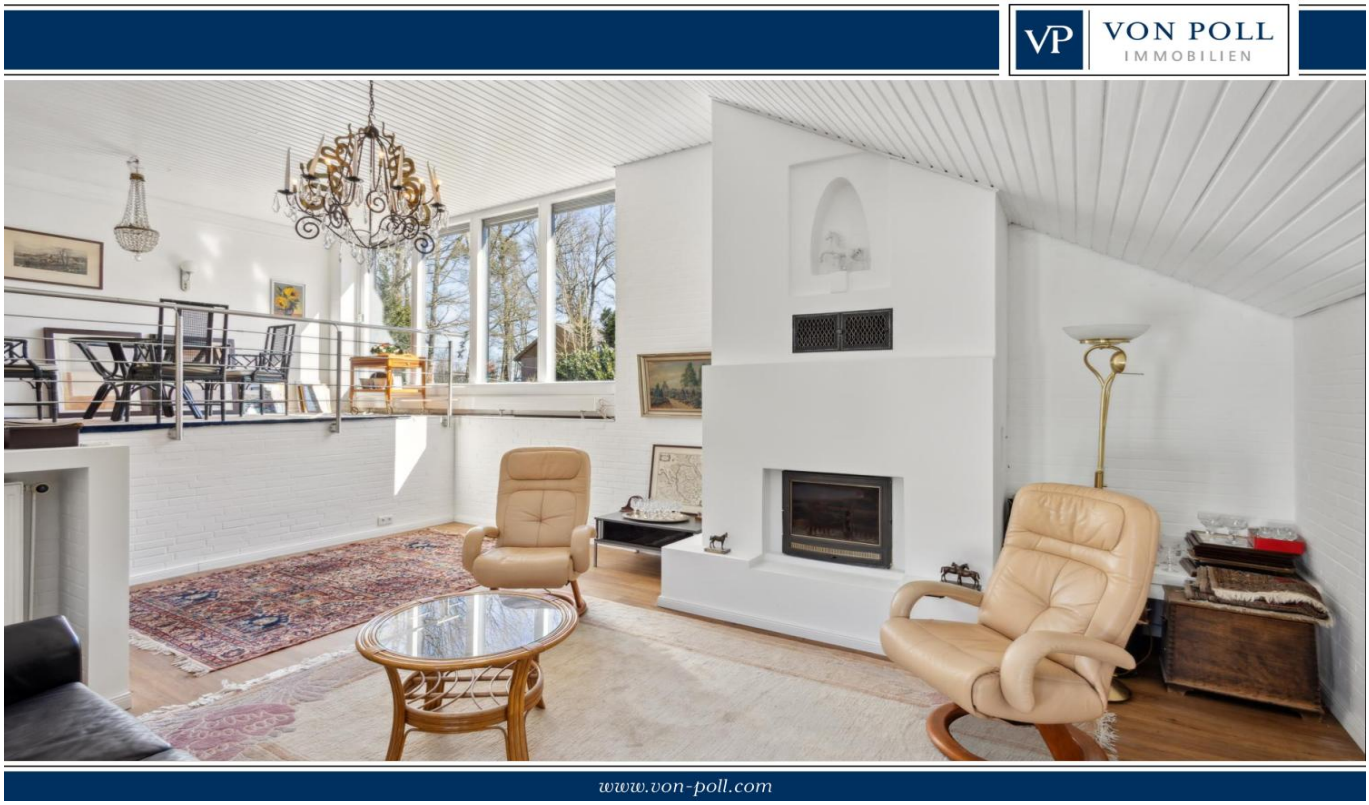
Schneverdingen Lünzen – Schneverdingen

Modernisiertes Zweifamilienhaus auf großem Grundstück – Vielseitig nutzbar und ruhig gelegen

Property ID: 24205074



PURCHASE PRICE: 440.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 262 m^2 • **ROOMS:** 10 • **LAND AREA:** 1.214 m^2

Property ID: 24205074 - 29640 Schneverdingen Lünzen – Schneverdingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24205074 - 29640 Schneverdingen Lünzen – Schneverdingen

At a glance

Property ID	24205074
Living Space	ca. 262 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	10
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	1978
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	440.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 155 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 24205074 - 29640 Schneverdingen Lünzen – Schneverdingen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	22.04.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	176.25 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1978

Property ID: 24205074 - 29640 Schneverdingen Lünzen – Schneverdingen

The property

Property ID: 24205074 - 29640 Schneverdingen Lünzen – Schneverdingen

The property

Property ID: 24205074 - 29640 Schneverdingen Lünzen – Schneverdingen

The property

Property ID: 24205074 - 29640 Schneverdingen Lünzen – Schneverdingen

The property

Property ID: 24205074 - 29640 Schneverdingen Lünzen – Schneverdingen

The property

Property ID: 24205074 - 29640 Schneverdingen Lünzen – Schneverdingen

The property

Property ID: 24205074 - 29640 Schneverdingen Lünzen – Schneverdingen

The property

Property ID: 24205074 - 29640 Schneverdingen Lünzen – Schneverdingen

The property

Property ID: 24205074 - 29640 Schneverdingen Lünzen – Schneverdingen

The property

Property ID: 24205074 - 29640 Schneverdingen Lünzen – Schneverdingen

The property

Property ID: 24205074 - 29640 Schneverdingen Lünzen – Schneverdingen

The property

Property ID: 24205074 - 29640 Schneverdingen Lünzen – Schneverdingen

The property

VON POLL FINANCE

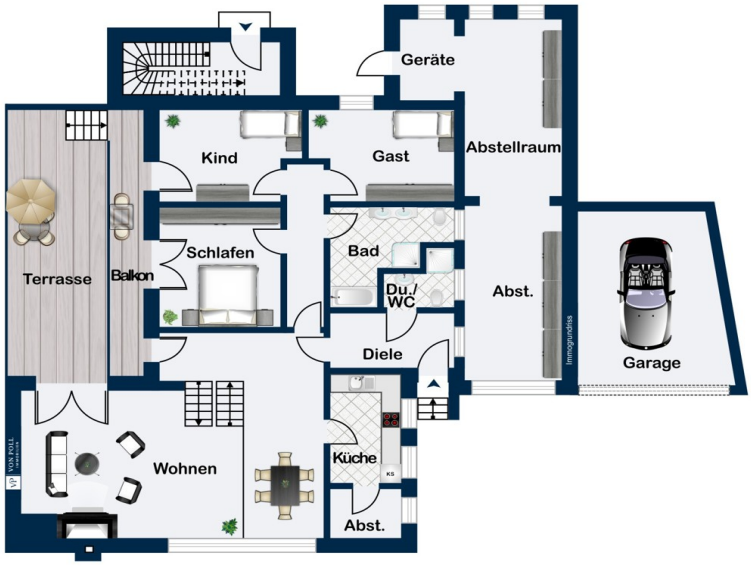
Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

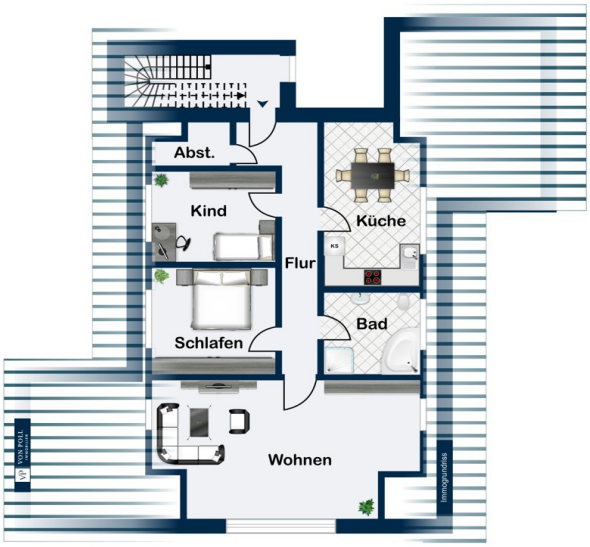
Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

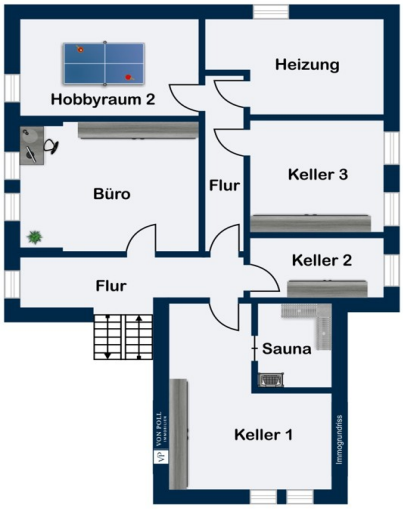
www.von-poll.com/finanzieren

Property ID: 24205074 - 29640 Schneverdingen Lünzen – Schneverdingen

Floor plans




Abst.
Kind
Flur
Küche
Bad
Schlafen
Wohnen



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24205074 - 29640 Schneverdingen Lünzen – Schneverdingen

A first impression

Dieses ansprechend gestaltete Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung Zweifamilienhaus im Ortsteil Lünzen, Schneverdingen, überzeugt durch seine vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und die moderne Ausstattung. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.214 m² bietet das Haus alle Voraussetzungen für komfortables Wohnen – ob als Mehrgenerationenhaus, zur Vermietung oder für flexible Wohnkonzepte mit separatem Arbeitsbereich.

Highlights der Ausstattung und Architektur
Die Immobilie, ursprünglich ca. 1978 massiv gebaut und ca. 1995 ausgebaut und mit einer Dacherneuerung versehen, besticht durch ihre besondere Architektur sowohl außen als auch innen. Das Erdgeschoss und das Souterrain bieten ca. 132 m² Wohnfläche und ca. 127 m² Nutzfläche. Eine separate Wohneinheit im Obergeschoss verfügt über weitere ca. 113 m², ideal für unabhängiges Wohnen.

Im Erdgeschoss schafft eine elegante Split-Level-Aufteilung interessante Raumdimensionen. Der tiefer liegende Wohnbereich hebt sich vom Essbereich ab und ermöglicht eine beeindruckende Deckenhöhe von ca. 4,5 m. Die Raumaufteilung lässt sich (nach statischer Prüfung) flexibel anpassen, beispielsweise durch eine Öffnung der Wand zwischen Küche und Essbereich für ein offenes, modernes Wohnkonzept.

Der Wohnbereich wurde 2022 umfassend modernisiert und beeindruckt durch zeitgemäße Details wie Vinylboden mit Hamburger Leisten und ein neues Edelstahlgeländer an der Treppe, die mit eleganten weißen Feinsteinzeugplatten belegt wurde. Ein stilvoll gestalteter Kamin verleiht dem Raum eine gemütliche Atmosphäre, und zwei Ausgänge führen zu Balkon und Terrasse, die direkt in den sonnigen, nach Südwesten ausgerichteten Garten übergehen.

Ausstattung und Modernisierung
Fenster: Isolierverglasung (aus den Jahren 1997 und 2017–2022), teilweise elektrisch betriebene Außenjalousien, das Giebelfenster ist mit einer elektrischen Lamelle ausgestattet
Heizung und Energie: Gasheizung, teilweise energieoptimierte Fenster
Garagenhaus: Massiv gebaut, ca. 40 m² mit elektrischem Doppeltor

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
Das Haus eignet sich hervorragend als Hauptwohnsitz mit flexiblen

Vermietungsmöglichkeiten – ob als Ferienwohnung, Dauermiete oder als Mehrgenerationenhaus. Die zwei separaten Eingänge und getrennten Zufahrten bieten ideale Bedingungen für Wohnen und Vermietung unter einem Dach. Genießen Sie die Ruhe und Weite des großen Gartens mit herrlichen alten Rhododendren, einem Pavillon und viel Platz für persönliche Entfaltung.

Property ID: 24205074 - 29640 Schneverdingen Lünzen – Schneverdingen

Details of amenities

Diese Immobilie überzeugt durch eine umfangreiche und hochwertige Ausstattung, die Komfort und Moderne vereint:
Bäder:
Drei stilvoll gestaltete Badezimmer bieten höchsten Komfort. Jedes Badezimmer ist mit modernen Duschen ausgestattet, zwei davon verfügen zusätzlich über großzügige Eckbadewannen, die zum Entspannen einladen.
Bodenbeläge:
Im Erdgeschoss und Souterrain wurde ein pflegeleichter, hochwertiger Vinylboden verlegt, der für eine angenehme Raumatmosphäre sorgt. Im Obergeschoss finden sich Fliesen und Laminat, die Langlebigkeit und stilvolles Design vereinen.
Innentüren und Elektroinstallationen:
Die Hauptwohnung wurde 2022 mit modernen, weißen Innentüren ausgestattet, die durch stilvolle Türdrücker Akzente setzen. Auch die Schalter und Steckdosenabdeckungen wurden in einer modernen Optik erneuert und fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Die Elektroinstallation ist aus den Baujahren 1982 und 1997
Heizung und Wärmekonzept:
Die Immobilie wird durch eine Gas-Zentralheizung der Marke Buderus aus dem Baujahr ca. 1994 beheizt und verfügt zusätzlich über einen Kamin im Erdgeschoss, der behagliche Wärme spendet. In einigen Bereichen sorgt eine Fußbodenheizung für zusätzlichen Komfort. Eine Umrüstung auf eine Wärmepumpe ist ebenfalls möglich.
Fenster:
Die isolierverglasten Fenster bieten ausgezeichnete Wärme- und Schalldämmung. Während die Fenster im Obergeschoss aus dem Baujahr 1997 stammen, wurden die Fenster im Erdgeschoss zwischen 2017 und 2022 erneuert. Teilweise sind sie mit elektrischen Rollläden ausgestattet, die für zusätzlichen Komfort und Sicherheit sorgen.
Zusätzliche Räume und Nutzungsmöglichkeiten:
Das Haus bietet im Untergeschoss zusätzliche, vielseitig nutzbare Räume. Ein großer Kellerbereich mit ca. 104 m², teils mit Tageslicht und Heizkörpern, ist ideal als Arbeits- oder Hobbyraum nutzbar. Eine Sauna und Abstellräume runden das Platzangebot ab und bieten viele individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Die separate Doppelgarage mit ca. 40 m² bietet Platz für drei Fahrzeuge.
Besonderheiten im Außenbereich:
Der Außenbereich dieser Immobilie besticht durch zahlreiche Highlights und ist sowohl durchdacht als auch hochwertig gestaltet. Eine großzügige Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor bietet komfortablen Platz für Fahrzeuge. Ergänzend dazu stehen weitere Stellplätze zur Verfügung, sodass auch mehrere PKWs problemlos

untergebracht werden können. Zwei Einfahrten, von denen eine elektrisch betrieben wird, ermöglichen eine flexible und bequeme Zufahrt zum Grundstück.
Ein teils umlaufender Metallzaun verleiht dem Anwesen zusätzliche Sicherheit und Struktur. Das elektrische, befahrbare Einfahrtstor sorgt für komfortablen Zugang und unterstreicht den hohen Ausstattungsstandard. Der Hofbereich ist vollständig gepflastert, was nicht nur optisch ansprechend ist, sondern auch die Pflege erleichtert und zusätzliche Nutzfläche schafft.
Der gepflegte Garten ist eine wahre Oase der Erholung. Mit einer großzügigen Rasenfläche, prächtigen Rhododendren und einem charmanten Pavillon lädt er zum Verweilen und Entspannen ein. Hier können Sie die Ruhe genießen oder gesellige Stunden mit Familie und Freunden verbringen.
Energiedaten:
- Energieausweistyp: Bedarfsausweis
- Endenergiebedarf: 156 kWh/(m²*a)
- Wesentlicher Energieträger: Gas
- Heizungsanlage: Baujahr 1994 Marke Buderus
- Heizsystem: Heizkörper und teilweise Fußbodenheizung
- Zusatzheizung: Kamin im Erdgeschoss

Property ID: 24205074 - 29640 Schneverdingen Lünzen – Schneverdingen

All about the location

Dieses Haus befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße im charmanten Dorf Lünzen, einem Ortsteil der Stadt Schneverdingen. Der kleine Ort bietet eine beschauliche, familienfreundliche Atmosphäre, unterstützt durch die fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten: ein Edeka-Markt und ein Hofladen mit frischen, regionalen Produkten. Auch für Familien ist Lünzen ideal – ein Kindergarten und eine Grundschule sind direkt vor Ort.

Lünzen liegt etwa sieben Kilometer westlich vom Stadtzentrum Schneverdingen und ist über die Landesstraße 71 (Alte Landstraße) schnell zu erreichen. Die Umgebung ist landschaftlich geprägt: Wälder, Wiesen und die idyllische Veerse-Niederung mit ihrem Mühlenteich und dem nahegelegenen Hahnenberg schaffen eine wunderschöne Naturkulisse und laden zu Freizeitaktivitäten im Freien ein.

Die Stadt Schneverdingen, ein staatlich anerkannter Luftkurort, ist eingebettet in die weitläufige Lüneburger Heide. Mit ihren rund 18.000 Einwohnern bietet sie das Beste aus ländlichem Charme und moderner Infrastruktur. Schneverdingen ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden: In nur etwa 40 Minuten erreicht man Hamburg über die Autobahnen A1, A7 oder die Bundesstraße 3. Schneverdingen verfügt zudem über zwei Bahnhöfe, die stündlich von der Regionalbahn angefahren werden. Mehrere Buslinien ergänzen das Verkehrsnetz und sichern die Mobilität auch im ländlichen Bereich. Die Anbindung nach Hannover und Bremen ist ebenfalls sehr gut.

Schneverdingen bietet ein vielfältiges Bildungs- und Freizeitangebot: Vier Grundschulen, eine kooperative Gesamtschule und ein Gymnasialzweig sowie zahlreiche Kindergärten decken die Bedürfnisse von Familien ab. Hinzu kommen ein breites Sportangebot, eine Musikschule und eine umfassende medizinische Versorgung mit Ärzten und Fachgeschäften. Krankenhäuser finden sich in den nahegelegenen Städten Soltau, Rotenburg und Buchholz. Neben den optimalen Einkaufsmöglichkeiten sorgen Restaurants und Cafés für kulinarische Vielfalt.

Die Region um Schneverdingen besticht durch eine reizvolle Natur: Ausgedehnte Heideflächen, Moore und Wälder schaffen eine perfekte Kulisse für Rad- und Inliner-Touren, Wanderungen und Ausritte. Hier lassen sich Erholung und Freizeitspaß ideal miteinander verbinden. Weitere Informationen zur Stadt und ihrer Umgebung finden Sie unter [www.schneverdingen.de]

Property ID: 24205074 - 29640 Schneverdingen Lünzen – Schneverdingen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.4.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 176.25 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Property ID: 24205074 - 29640 Schneverdingen Lünzen – Schneverdingen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sylvia Schmidt

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com