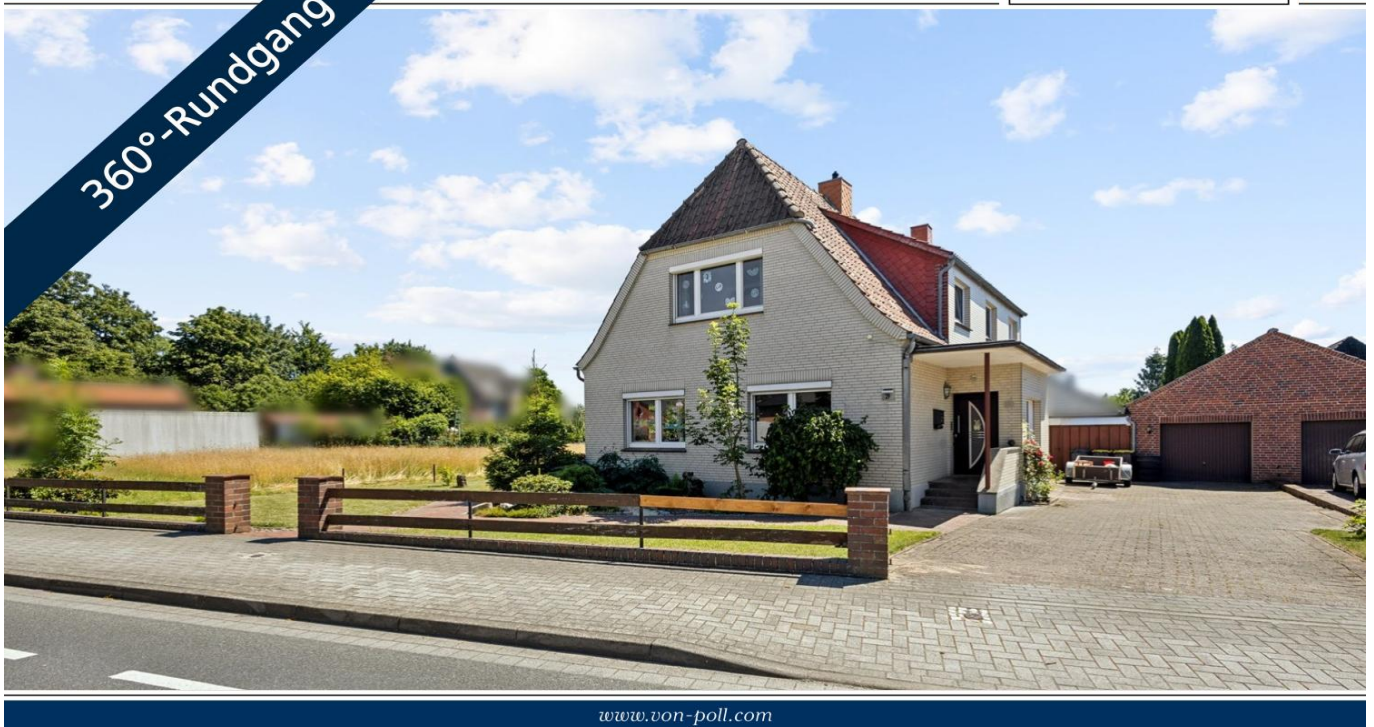


Schneverdingen

Modernisiertes Altbaujuwel von 1928 mit Dachterrasse & Einliegerwohnung

Property ID: 25205028

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 319.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 225,86 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.024 m²

Property ID: 25205028 - 29640 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: 25205028 - 29640 Schneverdingen

At a glance

Property ID	25205028
Living Space	ca. 225,86 m ²
Rooms	8
Bedrooms	7
Bathrooms	3
Year of construction	1928
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	319.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2018
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25205028 - 29640 Schneverdingen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	305.10 kWh/m²a
Energy certificate valid until	25.06.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1920

Property ID: 25205028 - 29640 Schneverdingen

The property



Property ID: 25205028 - 29640 Schneverdingen

The property



Property ID: 25205028 - 29640 Schneverdingen

The property



Property ID: 25205028 - 29640 Schneverdingen

The property



Property ID: 25205028 - 29640 Schneverdingen

The property



Property ID: 25205028 - 29640 Schneverdingen

The property



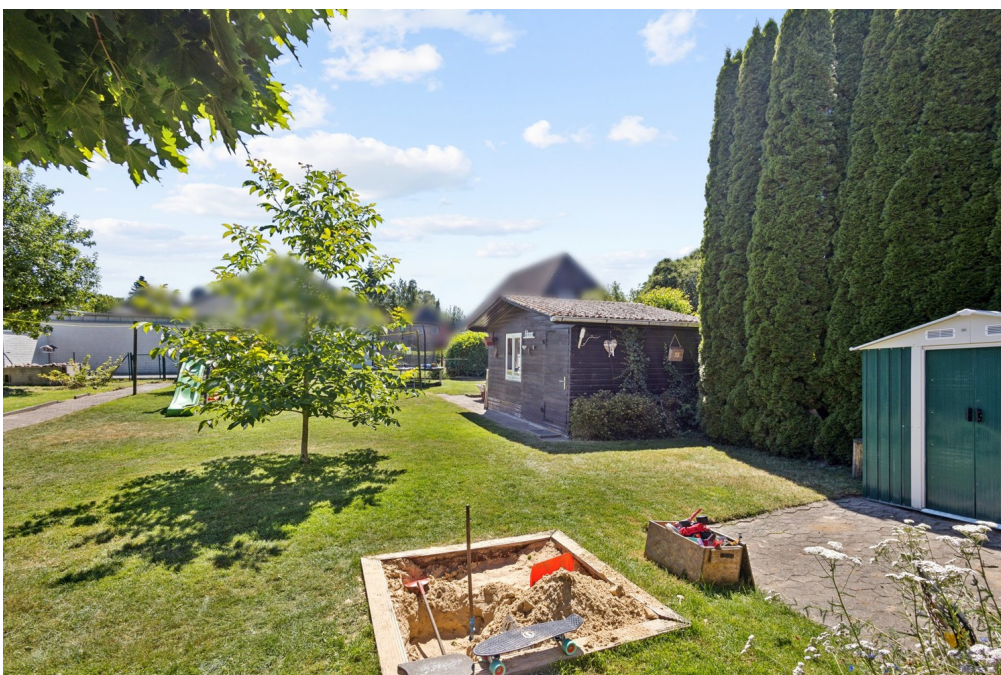
Property ID: 25205028 - 29640 Schneverdingen

The property



Property ID: 25205028 - 29640 Schneverdingen

The property



Property ID: 25205028 - 29640 Schneverdingen

The property



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

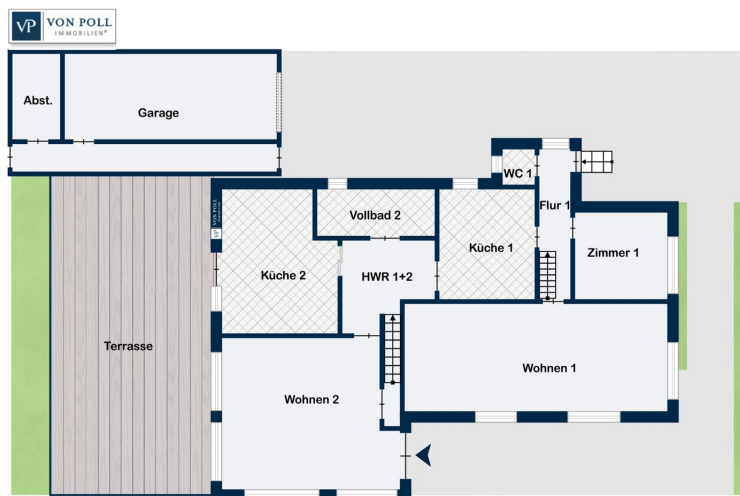
Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Property ID: 25205028 - 29640 Schneverdingen

Floor plans



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: 25205028 - 29640 Schneverdingen

A first impression

360 Grad Tour unter: <https://von-poll.com/tour/heidekreis/plek>

Zeitlose Eleganz in solider Bauweise – dieses großzügige Altbaujuwel aus dem Jahr 1928, errichtet in massiver Bauweise, vereint klassischen Charakter mit vielseitiger Funktionalität. Auf rund ca. 225,86?m² Wohn-/Nutzfläche, verteilt auf zwei Wohneinheiten, eröffnet die Immobilie auf einem ca. 1.024?m² großen Grundstück unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten – ob als großzügiges Einfamilienhaus, als Mehrgenerationenlösung oder für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Ergänzt wird das Platzangebot durch eine Garage mit Abstellraum, einen weiteren großzügigen Nebenraum sowie ein praktisches Gartenhaus, das ideal als Stauraum für Fahrräder, Gartengeräte oder Hobbyzwecke dient.

Die Immobilie wurde in den vergangenen Jahren fortlaufend instand gehalten und modernisiert und präsentiert sich heute in einem gepflegten, bezugsfertigen Zustand. Die beiden Wohneinheiten sind aktuell lediglich durch eine Tür voneinander getrennt, wodurch sich mit nur wenigen Handgriffen eine flexible Nutzung als Einfamilienhaus oder als getrennte Wohneinheiten – etwa mit Einliegerwohnung nur im Erdgeschoss – realisieren lässt.

Der durchdachte Grundriss bietet dabei zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten für individuelle Lebensmodelle.

Die Hauptwohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und verfügt über insgesamt fünf Wohn- bzw. Schlafräume, eine Küche, einen Flur, ein Duschbad mit Fußbodenheizung, ein Gäste-WC, einen gemeinschaftlich genutzten Hauswirtschaftsraum sowie zwei Kellerräume mit zusätzlichem Stauraum.

Die Einliegerwohnung mit Dachterrasse erstreckt sich derzeit ebenso über zwei Ebenen und ist über einen separaten Eingang zugänglich. Sie umfasst drei Wohn- bzw. Schlafräume, ein Duschbad en suite sowie ein zusätzliches, derzeit nicht in Betrieb befindliches Wannenbad. Der großzügige Wohn- und Essbereich überzeugt mit großflächigen Panoramafenstern, die viel Tageslicht hereinlassen und eine besonders freundliche Wohnatmosphäre schaffen.

Ein im Jahr 2020 geschaffener, direkter Zugang von der Küche auf die sonnige Terrasse unterstreicht die Alltagstauglichkeit und den Wohnkomfort dieser Einheit. Im Zuge des Küchenausbaus wurde 2019 ein neuer Estrich verlegt – eine solide Grundlage für individuelle Gestaltung und moderne Küchennutzung.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Schlafzimmer mit einem Duschbad en suite, die aktuell ebenfalls zur Einliegerwohnung gehören.

Die Immobilie verfügt über neue, isolierverglaste Kunststofffenster – größtenteils aus dem Jahr 2024 – und ist teilweise mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Die im Jahr 2017 eingebaute Buderus-Gaszentralheizung sorgt für eine zuverlässige, energieeffiziente und kostensparende Wärmeversorgung. Im gleichen Zuge wurde auch die komplette Elektrik und Erdung erneuert. Zudem sind rund 80% der Steckdosen mit erhöhtem Berührungsschutz ausgestattet – ein wichtiges Detail, insbesondere für Familien mit Kindern. Alle Räume verfügen über TV- und Internetanschlüsse.

Zwei zusätzliche Kellerräume bieten praktischen Stauraum für Vorräte, Haushaltsutensilien oder saisonale Gegenstände und runden das vielseitige Raumangebot funktional ab.

Das ca. 1.024 m² große Grundstück ist pflegeleicht angelegt und bietet mit der Sonnenterrasse einen schönen Platz zum Verweilen. Ein Gartenhaus, eine Garage mit Abstellraum sowie ein angrenzender, großer Nebenraum mit WLAN-Anschluss bieten zusätzlichen Stauraum und flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Beide Wohneinheiten werden frei übergeben, sodass dem Bezug oder einer individuellen Neugestaltung nichts im Wege steht. Dieses Ein-/Zweifamilienhaus vereint ein harmonisches Familienleben mit einer durchdachten Raumaufteilung und solider Bausubstanz.

Die kontinuierliche Instandhaltung gewährleistet einen gepflegten Gesamtzustand – ideal für alle, die ein komfortables und gut durchdachtes Zuhause in zentraler Lage mit Entwicklungspotenzial suchen.

Property ID: 25205028 - 29640 Schneverdingen

Details of amenities

1950: Aufstockung Dachgeschoss
1958: Wohnung Anbau
1960: Garage
1978: Verblendet mit Klinkerriemchen
2005: Fenster Duschbad & Zimmer zur Straße (Dachgeschoss)
2017: Elektrik, neue Erdung
2017: Gaszentralheizung von Buderus
2020: Terrassentür
2021: Haustür & 2 Fenster im Dachgeschoss
2022: Fenster am Eingang
2024: Fenster

Property ID: 25205028 - 29640 Schneverdingen

All about the location

Dieses Altbaujuwel befindet sich an einer Hauptstr. von Schneverdingen.

An der Immobilie sind folgende Internetverbindungen möglich:

* Telekom: Ihr Zuhause liegt in einem Glasfaser-Ausbaugebiet!

Ausbauzeitraum: Bis 30.03.2026

*EWE: Ihr Zuhause liegt in einem Glasfaser-Ausbaugebiet!

Ausbauzeitraum: Bis 30.03.2026

*Vodafone: GigaZuhause CableMax 1000 ist mit bis zu 1000 Mbit/s im Download und bis zu 50 Mbit/s im Upload verfügbar.

Schneverdingen, ein staatlich anerkannter Luftkurort mit rund 18.000 Einwohnern in seinen 10 Ortsteilen, liegt malerisch inmitten der Lüneburger Heide. Die Stadt gehört zum Landkreis Heidekreis in Niedersachsen und zur Metropolregion Hamburg. Sie befindet sich etwa 66 km südlich von Hamburg und 60 km östlich von Bremen. Dank der hervorragenden Anbindung über die Autobahnen A1, A7 und die Bundesstraße 3 erreichen Sie die Hansestadt Hamburg in nur 40 Autominuten. Schneverdingen verfügt über einen Nahverkehrsbahnhof mit stündlichen Regionalbahnverbindungen, ergänzt durch verschiedene Buslinien, die eine optimale Mobilität im ländlichen Raum bieten. Auch die Verkehrsanbindung nach Hannover und Bremen ist ausgezeichnet.

In Schneverdingen finden Sie vier Grundschulen, eine kooperative Gesamtschule sowie einen gymnasialen Zweig. Mehrere Kindergärten, ein breites Sportangebot für Jung und Alt, eine Musikschule, Ärzte, Banken und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und darüber hinausgehenden Bedarf stehen zur Verfügung. Kulinarische Genüsse bieten zahlreiche gastronomische Betriebe. Krankenhäuser befinden sich in den nahegelegenen Städten Soltau, Rotenburg und Buchholz.

Die reizvolle Landschaft rund um Schneverdingen und seine Ortsteile ist geprägt von weiten Heideflächen, ruhigen Mooren, Wäldern, Feldern und Weiden. Diese Naturkulisse lädt zu ausgedehnten Radtouren, Inlinerfahrten, Ausritten und Wanderungen ein.

Weitere Informationen finden Sie unter www.schneverdingen.de.

Property ID: 25205028 - 29640 Schneverdingen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 305.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25205028 - 29640 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