

Schneverdingen

# Modernisiertes Altbaujuwel von 1928 mit Dachterrasse & Einliegerwohnung

Objektnummer: 25205028

360°-Rundgang



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 319.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 225,86 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.024 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25205028 - 29640 Schneverdingen

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

Objektnummer: 25205028 - 29640 Schneverdingen

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25205028                  |
| Wohnfläche   | ca. 225,86 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 8                         |
| Schlafzimmer | 7                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 1928                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 319.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2018                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                   |

Objektnummer: 25205028 - 29640 Schneverdingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 305.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 25.06.2035     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1920           |

Objektnummer: 25205028 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205028 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205028 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205028 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie



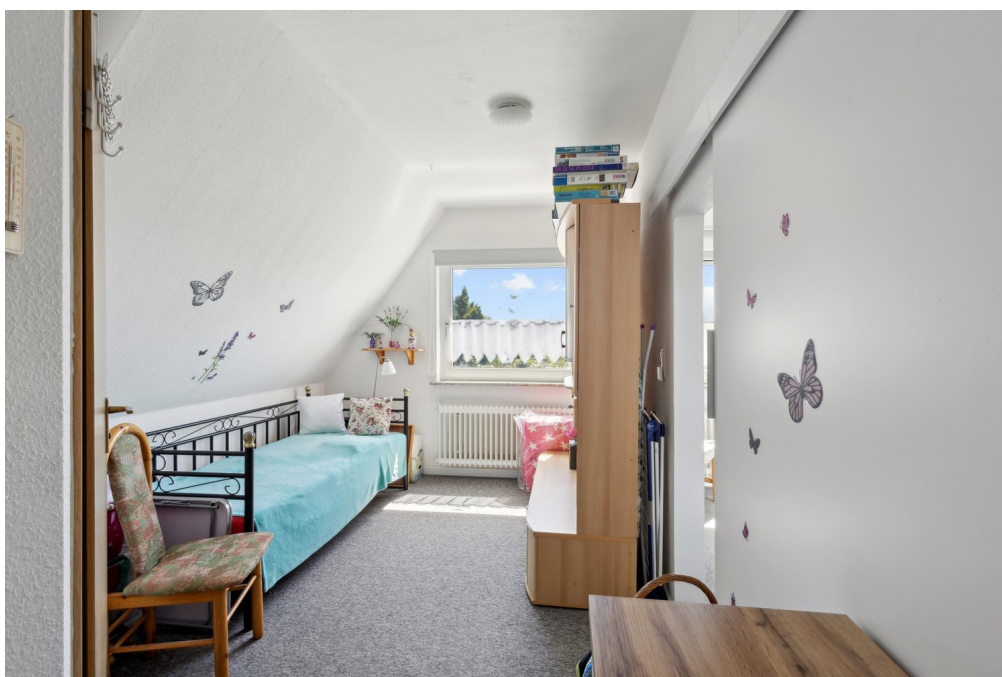
Objektnummer: 25205028 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205028 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie



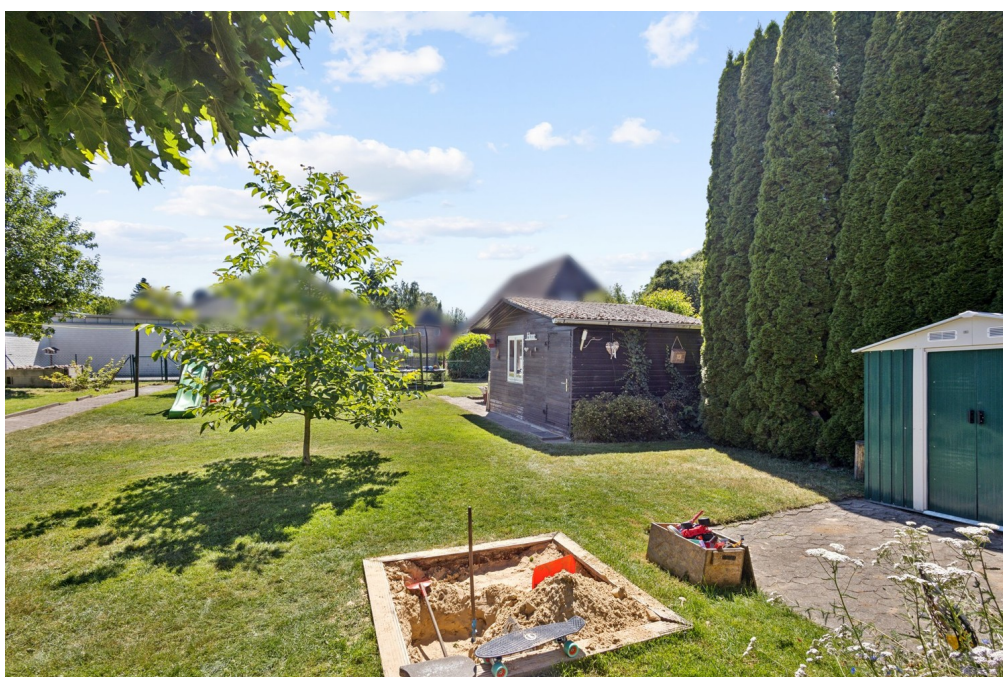
Objektnummer: 25205028 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205028 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205028 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

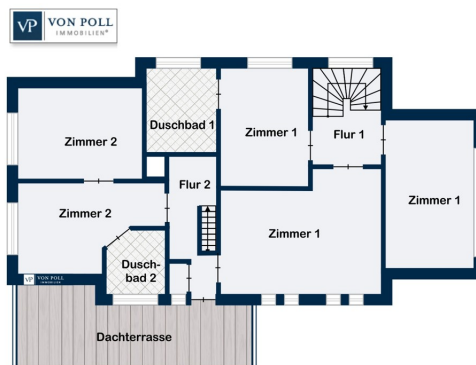
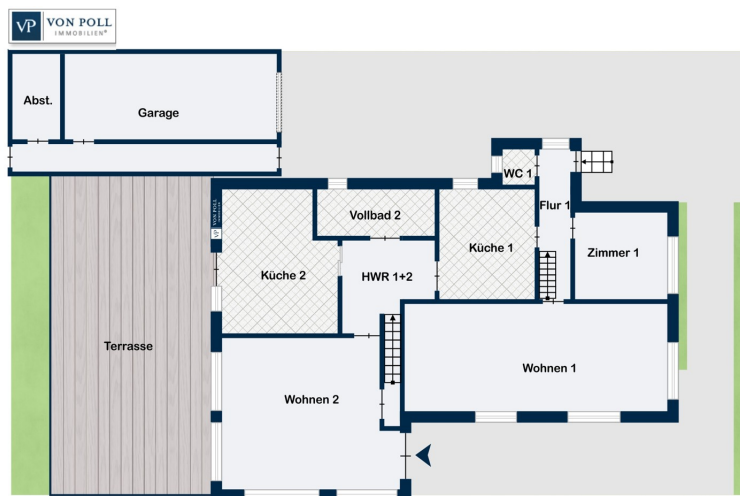
Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
FinanzierungsLösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Objektnummer: 25205028 - 29640 Schneverdingen

## Grundrisse



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: 25205028 - 29640 Schneverdingen

## Ein erster Eindruck

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 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche, verteilt auf zwei Wohneinheiten, eröffnet die Immobilie auf einem ca. 1.024 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

Objektnummer: 25205028 - 29640 Schneverdingen

## Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25205028 - 29640 Schneverdingen

## Alles zum Standort

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](http://www.schneverdingen.de).

Objektnummer: 25205028 - 29640 Schneverdingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 305.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Objektnummer: 25205028 - 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](mailto:heidekreis@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)