

Exposé

Einfamilienhaus in Schneverdingen

EF Haus auf großem Grundstück in ruhiger Nachbarschaft; auch geeignet als 2-Generationen Haus



Objekt-Nr. OM-305299

Einfamilienhaus

Verkauf: **425.000 €**

29640 Schneverdingen
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1993	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.208,00 m ²	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	2
Wohnfläche	232,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses geräumige und qualitativ hochwertig erbaute Einfamilienhaus in Hemsen, etwa 5 km entfernt von Schneverdingen, bietet auf ca. 220 m² ein entspanntes Wohngefühl, umgeben von einem wunderschönen Garten mit viel Grün. Es befindet sich in einer Sackgasse mit sehr wenig Verkehrsaufkommen.

Die 8,5 m x 5 m große Garage mit Grube ist ein Traum für jeden Hobbymechaniker.

Im Dach der überdachten und mit rutschsicheren Fliesen (Steinzeug) ausgelegten Terrasse ist eine Lichtkuppel eingebaut. Der Boden der Terrasse besteht aus Beton. Es ist möglich, die Terrasse durch Fenster- oder Glasschiebeelemente zu einem gemütlichen Wintergarten umzugestalten. Da schon ein separater Schornstein für einen Anschluss mit Kaminofen vorhanden ist, könnte man einen Ofen anschließen lassen, und die Terrasse als Wintergarten nutzen. Aber auch ohne kann man das ganze Jahr über trocken und windgeschützt draußen sitzen, und dabei die Vögel und Natur beobachten, oder einfach die Seele baumeln lassen.

Vor dem Haus befindet sich eine große gepflasterte Auffahrt, auf der rechten Seite die automatische Garagentür, links die Haustür. Die Terrasse kann man sowohl durch die innere Tür der Garage als auch durch die Haustür betreten. Durch die hintere Haustür im Terrassenbereich gelangt man dann in den großzügig angelegten Eingangsbereich (Erdgeschoss), in dem sich auch der Kaminofen befindet.

Von hier aus führen Türen in das Wohnzimmer, die Küche, die Garderobe vor dem Gäste WC, den Raum für Elektrik/ Abstellfläche vor der Speisekammer, und den hinteren, auch durch eine Tür abgegrenzten Bereich, in dem sich ein weiterer Flur, zwei Schlafzimmer und ein Vollbad befinden.

Die hintere Tür der Küche führt in den Hauswirtschaftsraum, dann weiter in den Heizungsraum.

Über den zweiten Flur im Erdgeschoss im hinteren Bereich gelangt man über einen breiten Treppenaufgang mit Absatz, Fenster und Galerie in das Obergeschoss. Auf der rechten Seite befindet sich dort ein großes Zimmer, welches zur Zeit als Bibliothek/ Lesezimmer genutzt wird. Hier kann man die Ambiente und den Ausblick auf den Hinterhof genießen. Die mittlere Tür von der Treppengalerie ausgehend führt in einen weiteren Flur mit Dachfenster, auf dem man bequem Schränke und eine kleine Sitzgruppe o.ä. aufstellen kann. Über diesen Flur erreicht man über eine Falttreppe den Dachboden.

Es gibt drei weitere Türen auf diesem Flur, die erste führt ins zweite Vollbad, die zweite ins zweite Wohnzimmer, und die dritte in ein weiteres Schlafzimmer. Alle drei Räume sind mit jeweils zwei großen Fenstern ausgestattet.

Unter den jeweiligen Schrägen gibt es zusätzlichen Stauraum, erreichbar durch kleinere Türen.

Das Erdgeschoss ist durchgehend gefliest (Fußbodenheizung), ebenso der Treppenaufgang, der Flur und das Vollbad im Obergeschoss. Die drei Wohn/ Schlafzimmer im Obergeschoss sind mit Teppichboden ausgelegt.

Alle Fensterrahmen bis auf die beiden Dachfenster bestehen aus Hartholz.

Doppelverglasung in allen Fenstern bis auf die 3 neuen Wohnzimmerfenster mit dreifach-Verglasung.

Das Grundstück ist eingezäunt; an heißen Tagen kann man hier aufgrund der naturnahen Vegetation viel Schatten finden oder auch einfach mal die Augen zumachen und entspannen. An der hinteren Hauswand mit Blick auf den gesamten hinteren Garten befindet sich außerdem noch eine kleinere Terrasse.

Auf Grund der Größe und Beschaffenheit dieses Hauses wäre es möglich, das Obergeschoss in eine Miets- oder Zweitwohnung umzugestalten. Einige Anschlüsse für eine Küche im Obergeschoss sind schon vorhanden.

Ausstattung

- ca. 1.208 m² großes Grundstück
- ca. 232 m² Wohnfläche (Inkl. Nutzflächen und der halben überdachte Terrasse)
- gepflasterte Außenanlage, Mauer mit Lampe, Garten, hinterer Garteneingang mit Tor
- auf der überdachten Terrasse mit dickem Betonboden und Anschluss für Kaminofen, über die man

trockenen Fußes direkt zur Haustür gelangt, befinden sich 3 Lichtquellen und 1 Steckdose

- Garage 8,5 m x 5 m mit Grube (4 m x 1 m x 1,4 m) , sowie 1 Starkstrom Steckdosen (380 Volt),

3 Steckdosen und 4 Lichtquellen.

Die Grube, ausgestattet mit Leiter, verfügt über 1 Lichtquelle und 1 Steckdose.

Erdgeschoss Haus:

(Im Erdgeschoss befindet sich eine Fußbodenheizung, mit zusätzlichem Heizkörper im unteren Badezimmer)

- Eingangsflur/Halle mit 3 Lichtquellen, 1 Wandlichtquelle und 5 Steckdosen, hier befindet sich

auch der Kaminofen. Drei der Türen in diesem Bereich sind mit Lichtfenstern ausgestattet.

- rechts vom Flureingang befindet sich das Wohnzimmer mit 2 Lichtquellen und 1 Wandlichtquelle,

sowie ca. 12 Steckdosen, außerdem 3 deckenhohe Fenster, 3 fach verglast (erneuert 2018), Sat-TV,

breite Tür mit Glasseitenteilen und Lichtfenster darüber.

- zurück durch den Flur geht es von der linken Seite aus in die geräumige Küche, ausgestattet mit 2

Lichtquellen, Herdanschluss 3x16 A und ca. 18 Steckdosen, sowie 2 Fenster, Einbauten und Lichtfenster über der Tür

- durch den hinteren Teil der Küche gelangt man in den Hauswirtschaftsraum mit extra Schränken

für viel Stauraum, einem Ausgusswaschbecken, einem Trockner, einer Lichtquelle und 5

Steckdosen, hier befindet sich auch die Verteilung für die Fußbodenheizung, außerdem

Wasseranschluss Waschmaschine (extra starke Dämmplatten im Waschmaschinenbereich);

Steckdosen mit 16 A abgesichert.

- vom Hauswirtschaftsraum aus betritt man den Heizungsraum mit 1 Lichtquelle und 2

Steckdosen, Niedertemperatur Gastherme mit separatem Wasserspeicher (160l Edelstahlbehälter),

Wassereingang/ Wasserzähler, separatem Wasserzähler für Gartenwasser und Gaseingang sowie

Gaszähler

- Elektrik/ Abstellraum vor der Speisekammer mit 1 Lichtquelle und 1 Steckdosen

- Gäste WC mit 2 Lichtquellen und 2 Steckdosen

- hinterer Flur im Erdgeschoss 2 Lichtquellen und 6 Steckdosen
- 1 Lichtquelle und 2 Steckdosen im Treppenhaus
- Oberer Absatz/ Galerie mit 1 Lichtquelle und 3 Steckdosen

Auch das obere Geschoss ist großzügig und übersichtlich mit Lichtquellen und Steckdosen ausgestattet.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich notiert. Dennoch kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne Gewähr von unserer Seite aus.

Lage

Zwischen Hamburg, Hannover und Bremen liegt im " Goldenen Dreieck" Schneverdingen; in jeweils etwa 70-80km Entfernung zu den drei Großstätten.

Das Haus befindet sich in Hemsen, einem Ortsteil des Luftkurortes Schneverdingen, etwa 5 km entfernt. Direkt bei Hemsen gibt es einen Naturschutzpark mit zwei kleineren Seen, auf denen man im Winter auch einmal Schlittschuh laufen kann, falls es kalt genug wird. Etwas weiter entfernt, Richtung Schneverdingen, kann man durch das bekannte Pietzmoor wandern, ein weiteres Idyll für Naturliebhaber und Menschen, die Entspannung suchen.

Schneverdingen liegt mitten in der Lüneburger Heide zwischen Soltau im Süden, Rotenburg (Wümme) im Westen und Buchholz in der Nordheide im Norden. Östlich von Schneverdingen beginnt der Naturpark Lüneburger Heide. Schneverdingen hat ca. 20.000 Einwohner. Der Ort gehört zum Landkreis „Heidekreis“ und liegt in Niedersachsen. Schneverdingen ist traditionell nach Hamburg orientiert. Viele Berufstätige pendeln täglich nach Hamburg. Schneverdingen wird auch manchmal als südlichster Zipfel des „Hamburger Speckgürtels“ bezeichnet. Für diese Zugehörigkeit spricht auch, dass der Bahnhof in Schneverdingen mittlerweile an den HVV (Hamburger Verkehrsverbund) angeschlossen wurde. Schneverdingen besitzt eine Abfahrt an der Bundesautobahn 7, die sich an der Bundesstraße 3 befindet. Nach Hamburg sind es ca. 70 km, nach Bremen ca. 80 km und nach Hannover ca. 100 km. Es gibt ein Freibad, ein Hallenbad, einen großen Spielplatz am Südpark und in der Nähe einige Freizeit- und Tierparks. Besonders zu empfehlen ist die städtische Saunalandschaft „Heidjers Wohl“. Kindergärten, Sportvereine sowie sämtliche Schulen sind im Ort vorhanden. Zudem verfügt Schneverdingen über gute Einkaufsmöglichkeiten, einen aktiven Kulturverein, Haus- und Fachärzte sowie Apotheken, Eisdielen und Restaurants.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	83,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Haus von der Straße aus



Ostseite Wohnhaus

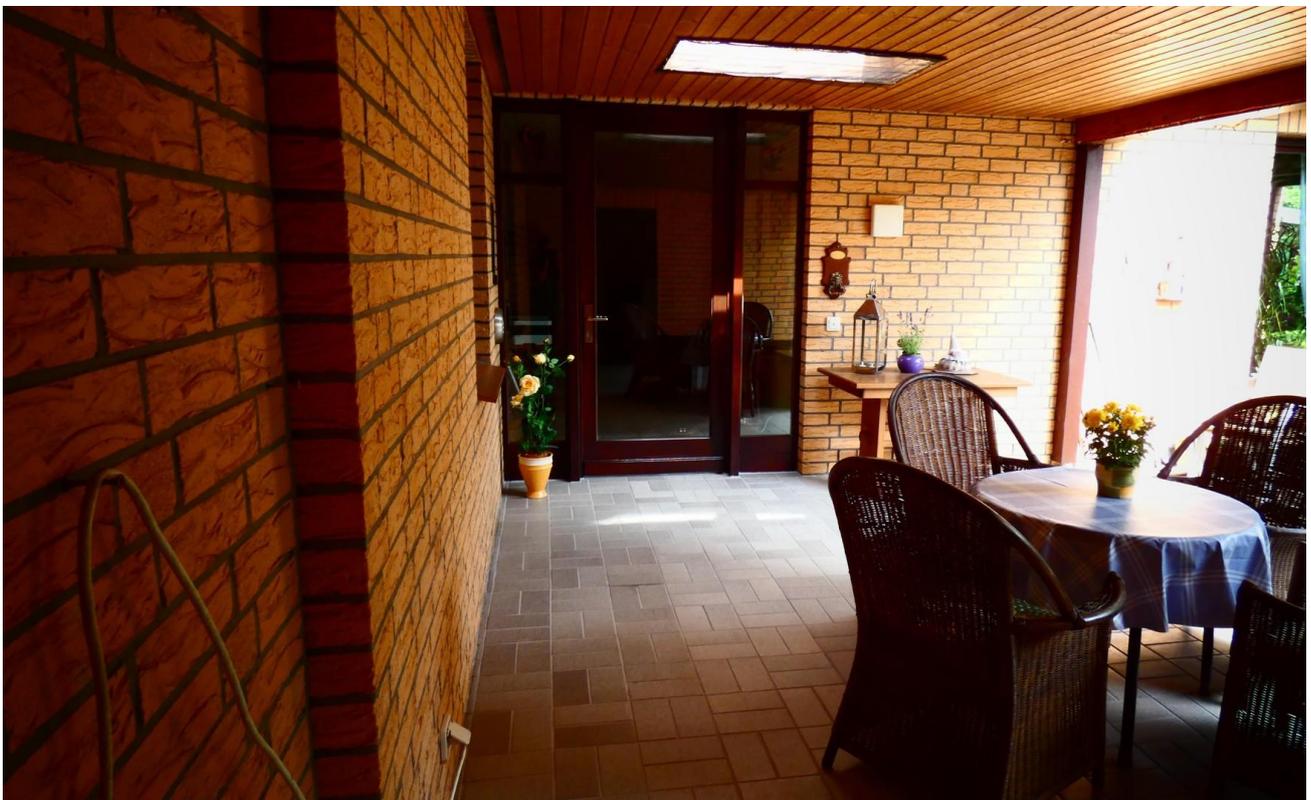
Exposé - Galerie



2D-Grundriss-Erdgeschoss



2D-Grundriss-Obergeschoss



Terrasse in der Abendsonne

Exposé - Galerie



Hausecke vor der Terrasse



Zwischen Garage und Haus hinten

Exposé - Galerie



Zwischen Garage und Haus



Heizung

Exposé - Galerie



Küche



Vollbad EG

Exposé - Galerie



Vollbad EG 2



Flur EG zum Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer EG 2



Elternschlafzimmer EG 4

Exposé - Galerie

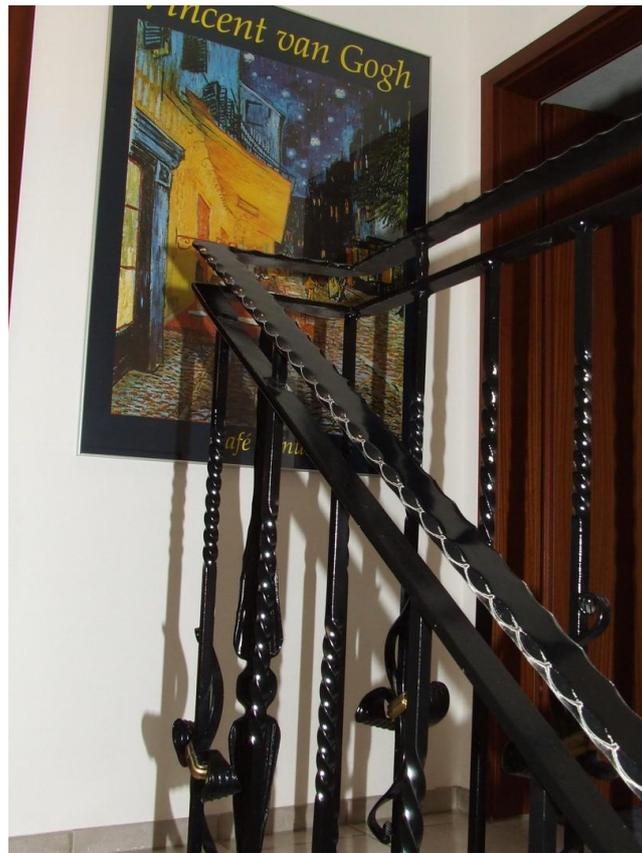


2. Schlafzimmer EG

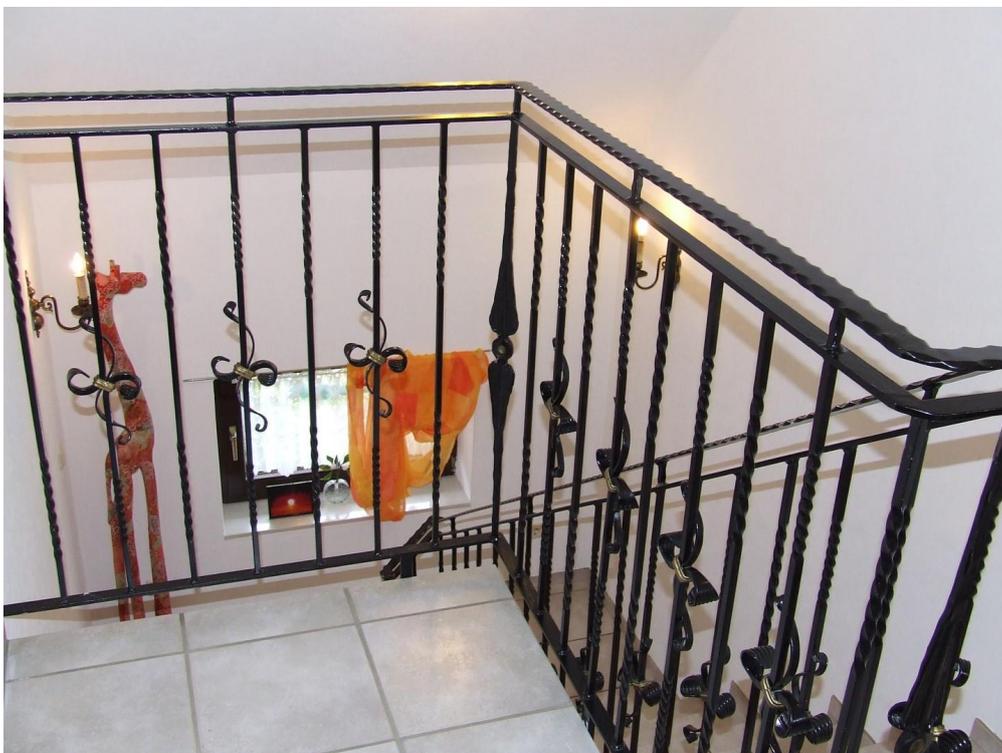


2. Schlafzimmer EG

Exposé - Galerie



Oberer Treppenaufgang



Treppengeländer

Exposé - Galerie



Treppengeländer



Flur/ Aufenthaltsraum OG

Exposé - Galerie



Vollbad OG



Vollbad OG 2

Exposé - Galerie



Lese- und Hobbyzimmer



Lese- und Hobbyzimmer 1

Exposé - Galerie



Sitzecke im Wohnzimmer OG



Balkenzimmer OG

Exposé - Galerie



Dachflächen



Garage, Terrasse

Exposé - Galerie



Außen Richtung Osten



Dachfläche mit Gaube

Exposé - Galerie



Sichertrockenwarm,
pflegeleicht

Dachziegel, Holz-Querschnitt



Sichertrockenwarm,
pflegeleicht

Maueraufbau,

Exposé - Grundrisse



2D- Grundriss Erdgeschoss



2D-Grundriss Obergeschoss