

Exposé

Einfamilienhaus in Schneverdingen

Qualitativ hochwertiges EF Haus



Objekt-Nr. OM-305299

Einfamilienhaus

Verkauf: **439.000 €**

Ansprechpartner:
Wolfgang Miersch

29640 Schneverdingen
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1993	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.208,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	2
Wohnfläche	220,00 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 und sich entspannen. 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 geräumigen 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. (Meranti)

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

Das ca. 1.208 m² 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

Daten

Kaufpreis 441.000 €

Wohn- und Nutzfläche - ca. 220 m²

Grundstücksgröße - ca. 1.208 m²

Terrasse zwischen Garage u. Haus ca. 24m²

Garage ca. 50m²

Bruttogeschossgrößen :

EG. 165 m²

OG. 165 m²

Wohn- und Nutzflächen:

Erdgeschoss – ca. 165 m²

Obergeschoss – ca. 88 m²

Anzahl Zimmer - 6

Küche - 1

Anzahl Badezimmer – 2 Vollbäder mit Wanne und separater Dusche, deckenhoch gefliest

Gästetoilette – ja, mit Vorraum

Hauswirtschaftsraum – 1

Heizungsraum – 1

Garderobenraum – 1

Speisekammer – 1

Dachboden - ja

Anzahl Terrassen - 2, überdacht

Garage – 1, mit Grube

Ausstattung Barrierefrei – EG. Ja, außer Duschwanne

Garten – ja

Keller – nein

Kamin - Kaminofen

Stellplätze - 4

Verfügbar ab - nach Vereinbarung

Zustand

Baujahr 1993

Energieeffizienzklasse C Endenergieverbrauch 83,8 kWh/(m²a)

Energieausweistyp Verbrauchsausweis

Energieausweis gültig bis 31.07.2032

Baujahr laut Energieausweis 1993

wesentlicher Energieträger Gas - neue Heizung seit 28.06.2024; dadurch wird ein neuer Energieausweis vermutlich noch besser ausfallen als " C".

Energieausweis liegt vor

Beschreibung Ausstattung:

- Außenanlage:

Gepflastert

Mauer mit Lampe

Garten

hinterer Garteneingang mit Tor

- Terrasse Eingang:

Dicker Betonboden

Lichtkuppel

Anschluss für Kaminofen

rutschsichere Fliesen

3 Lichtquellen

1 Steckdose

- Garage mit Grube:

Garage 8,5 m x 5 m mit 4 Lichtquellen und 3 Steckdosen

Grube 4 m x 1 m x 1,4 m, mit Leiter, 1 Lichtquelle und 1 Steckdose

1 Starkstrom Steckdose (380 Volt)

Fenster

Hinteres Garagentor

- Eingangsflur/ Halle:

Kaminofen

3 Innentüren mit Lichtfenster

4 Lichtquellen, davon 1 Wandlichtquelle

5 Steckdosen

- Wohnzimmer EG:

3 deckenhohe Fenster, 3-fach verglast, erneuert 2018

Sat-TV

Breite Tür mit Glasseitenteilen und Lichtfenster

3 Lichtquellen, davon 1 Wandlichtquelle

12 Steckdosen

- Küche:

Herdanschluss 3 x 16 A

2 Fenster

Einbauten und Lichtfenster über der Tür

2 Lichtquellen

ca. 18 Steckdosen

- Hauswirtschaftsraum.

Schränke für Aufbewahrung

1 Fenster

Ausgusswaschbecken

Trockner

Waschmaschine

Verteilung für die Fußbodenheizung

Extra starke Dämmplatten im Waschmaschinenbereich

Steckdosen mit 16 A abgesichert

1 Lichtquelle

5 Steckdosen

- Heizungsraum:

Niedertemperatur Heizung mit separatem Wasserspeicher (160 L

Edelstahlbehälter)

Wassereingang/ Wasserzähler

Separater Zähler für Gartenwasser

Gaseingang und Gaszähler

1 Lichtquelle

2 Steckdosen

- Elektrik/ Aufbewahrungsraum:

Gleichzeitig Vorraum zur Speisekammer (1Fenster), welche großzügig mit

Regalen ausgestattet ist und Platz für zwei Gefrierschränke bietet

1 Lichtquellen

1 Steckdose

- Garderobenraum:

1 Lichtquellen

1 Steckdose

- Gäste WC:

Befindet sich hinter dem Garderobenraum

2 Lichtquellen

2 Steckdosen

- Hinterer Flur EG:

2 Lichtquellen

6 Steckdosen

- Treppenhaus:

1 Lichtquellen

2 Steckdosen

- Oberer Absatz/ Galerie:

1 Lichtquellen

3 Steckdosen

* Auch das Obergeschoss ist großzügig ausgestattet mit Lichtquellen und Steckdosen.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir als Verkäufer dieser Immobilie Ihnen als Interessenten an dieser Immobilie unsere Vermögenswerte offen gelegt haben, und deshalb Ihnen nur dann unser Haus zeigen können, wenn uns vorab schriftlich Ihre vollständigen Kontaktdaten (Name, Vorname, Postanschrift, Telefon*, E-Mail Adresse) vorliegen.

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.

Sollten wir Ihr Interesse an dieser Immobilie geweckt haben, kontaktieren Sie uns bitte per E-Mail unter miersch@ewe.net oder Festnetz 05193 4762.

Lage

Das Haus befindet sich in Hemsen, einem kleineren 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.

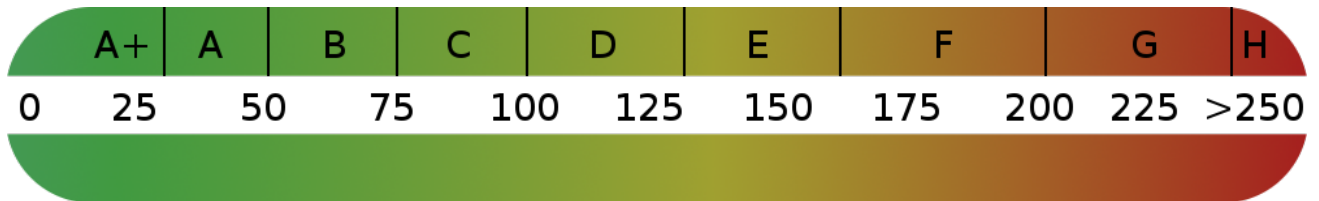
Schneverdingen liegt mitten in der Lüneburger Heide zwischen Soltau im Süden, Rotenburg (Wümme) im Westen und Buchholz in der Nordheide im Norden. Östlich von Schneverdingen beginnt der Naturpark Lüneburger Heide. Schneverdingen hat ca. 20.000 Einwohner. Der Ort gehört zum Landkreis „Heidekreis“ und 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:

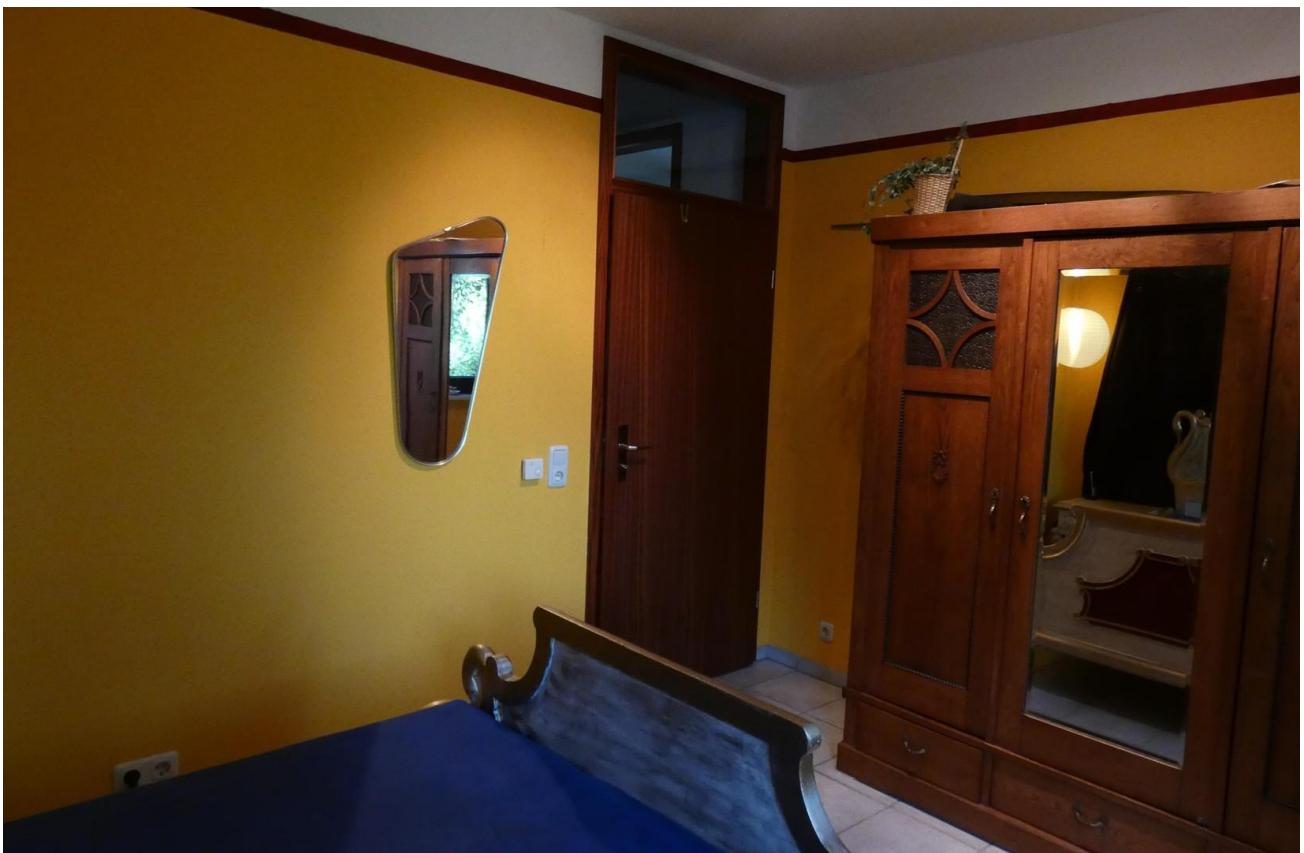
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

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



Exposé - Galerie

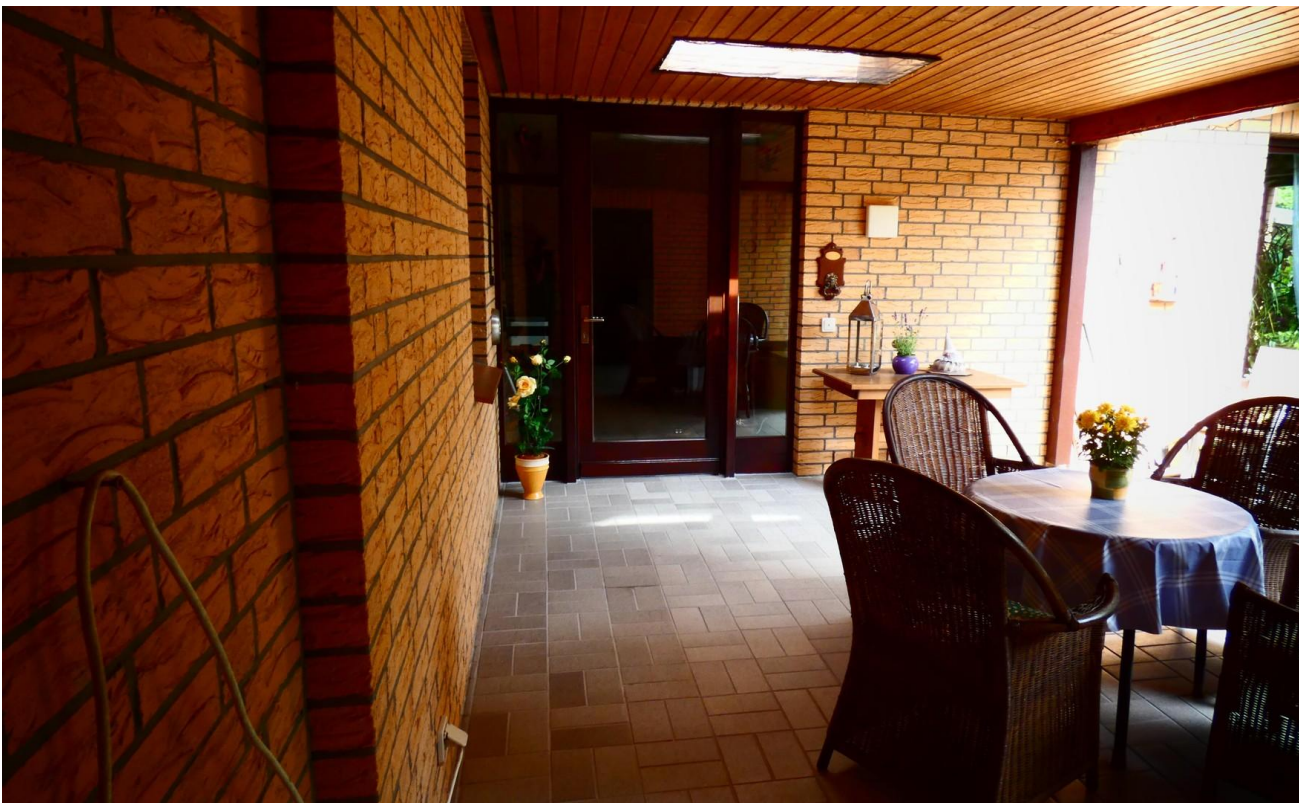


2. Schlafzimmer EG

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer EG



Terrasse in der Abendsonne

Exposé - Galerie



Abendstimmung Terrasse



Lese- und Hobbyzimmer 1

Exposé - Galerie



Sitzecke im Wohnzimmer OG



Haus von der Straße aus

Exposé - Galerie



Heizung



Hausecke vor der Terrasse

Exposé - Galerie



Zwischen Garage und Haus hinten



Blick aufs Wohnzimmerfenster

Exposé - Galerie



Zwischen Garage und Haus



Vollbad EG

Exposé - Galerie



Vollbad EG 2



Vollbad EG 2

Exposé - Galerie



Balkenzimmer OG



Flur/ Aufenthaltsraum OG

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Abends im Lesezimmer



Lese- und Hobbyzimmer

Exposé - Galerie

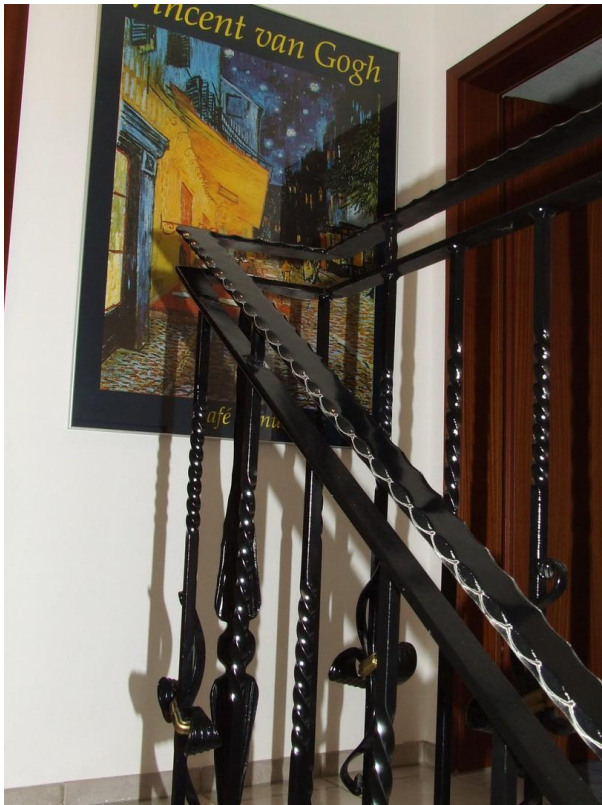


Blick auf den Flur OG

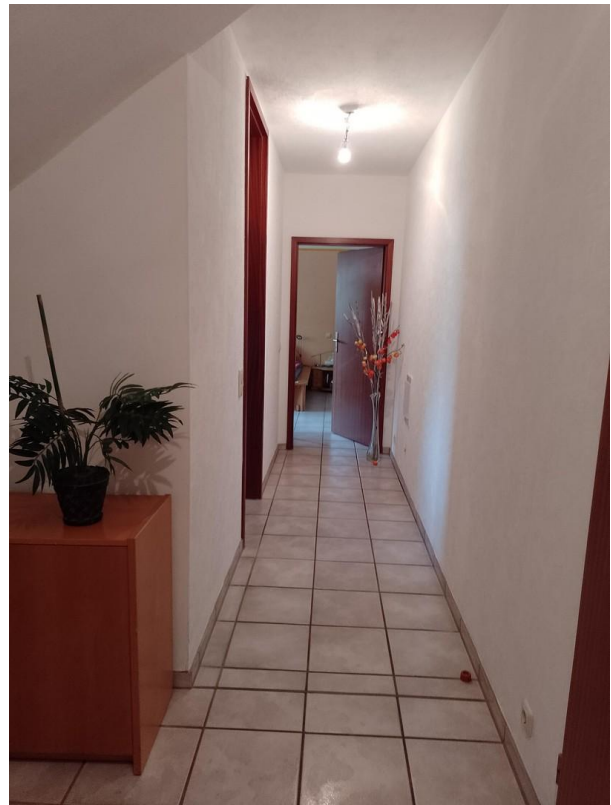


Vollbad OG 2

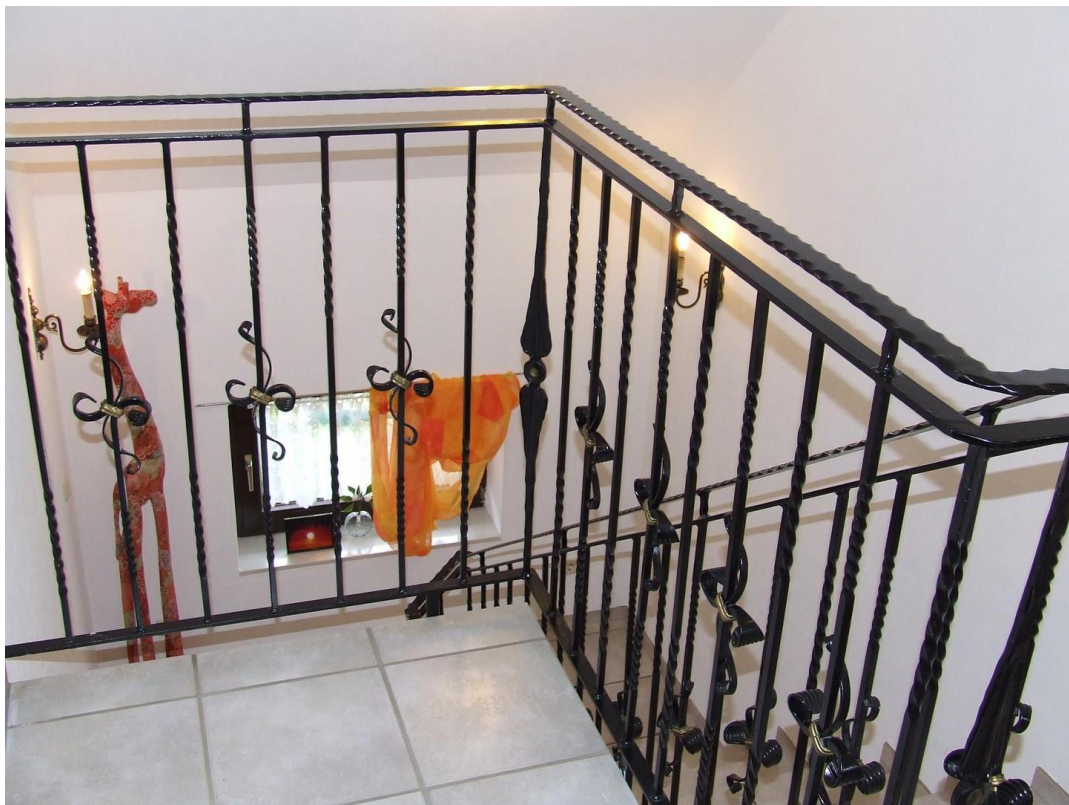
Exposé - Galerie



Oberer Treppenaufgang



Flur EG zum Schlafzimmer



Treppengeländer

Exposé - Galerie



Treppengeländer



Blick auf Außen/Garagentür

Exposé - Galerie



Lese- und Hobbyzimmer



Lese- und Hobbyzimmer

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer EG 2



Elternschlafzimmer EG 3

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer EG 4



Vollbad OG

Exposé - Galerie

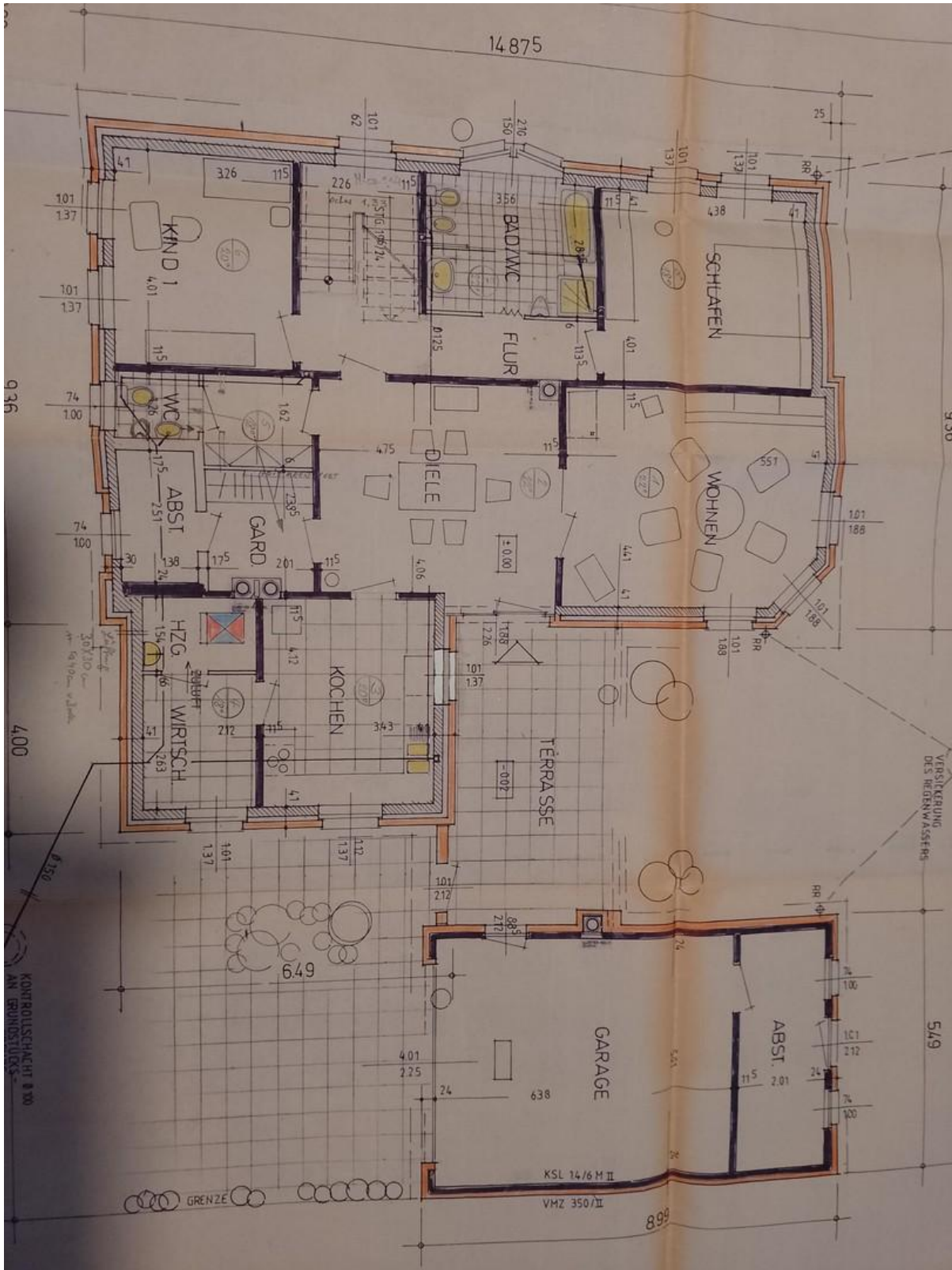


2. Schlafzimmer EG



2. Schlafzimmer EG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

