

# Exposé

## Einfamilienhaus in Schneverdingen

### EF Haus auf großem Grundstück in ruhiger Nachbarschaft



Objekt-Nr. OM-305299

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **425.000 €**

29640 Schneverdingen  
Niedersachsen  
Deutschland

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

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Gemütliches, vielseitiges und geräumiges Einfamilienhaus auf einem großen, eingezäunten Grundstück, perfekt gelegen in einer ruhigen und etablierten Nachbarschaft. In 29640 Schneverdingen-OT Hemsen.

Der Quadrat-Meter-Preis ist mit 1832 €. niedriger als der Durchschnitt i. d. Region, also günstig.

Nutzung auch als 2-Generationen-Haus möglich.

Das Haus wurde 1993 erbaut und verfügt über hochwertige Oberflächen, sowie 2 Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer, Küche, 2 Vollbäder, 1 Gäste WC, HW Raum, Heizungsraum, Vorratskammer, Garderobe, Eingangsbereich und 2 Flure, verteilt über Erd- und Obergeschoss. Im Obergeschoss verbaute Butzen, der Dachboden und die Garage bieten großzügigen Stauraum. Das Haus ist durch eine ~24m<sup>2</sup> große überdachte Terrasse mit der Garage verbunden, die Auffahrt voll gepflastert. Die Heizung wurde im Juni 2024 erneuert, und ein hochwertiger Kaminofen sorgt für zusätzliche Wärme an kalten Tagen. Dieses qualitativ hochwertige Eigenheim ist eine ausgezeichnete Wahl für diejenigen, die Komfort, Bequemlichkeit und eine schöne Umgebung suchen, die sie ihr Eigen nennen können.

## Ausstattung

- ca. 1.208 m<sup>2</sup> großes Grundstück

- ca. 232 m<sup>2</sup> 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 1Wandlichtquelle,

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.

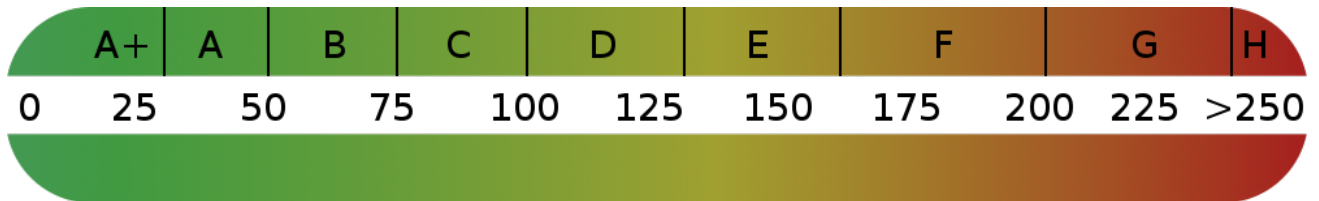
**Infrastruktur:**

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 <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



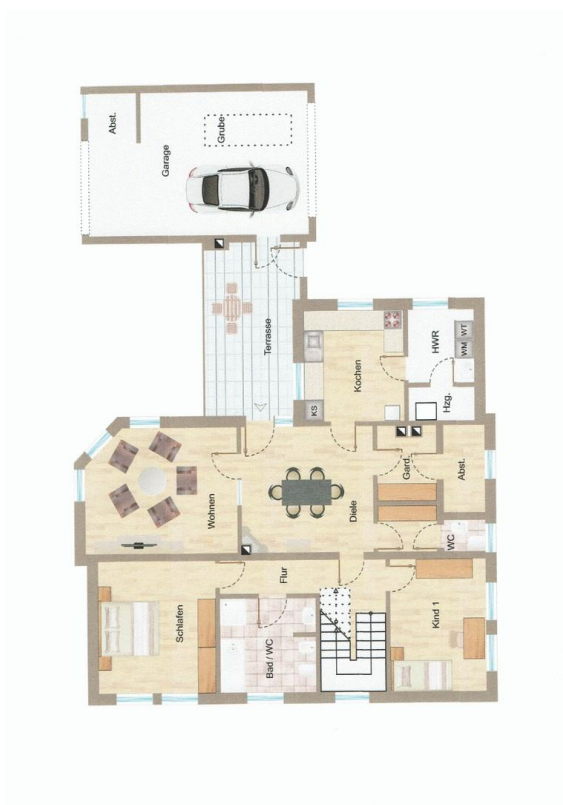
Haus von der Straße aus



Ostseite Wohnhaus



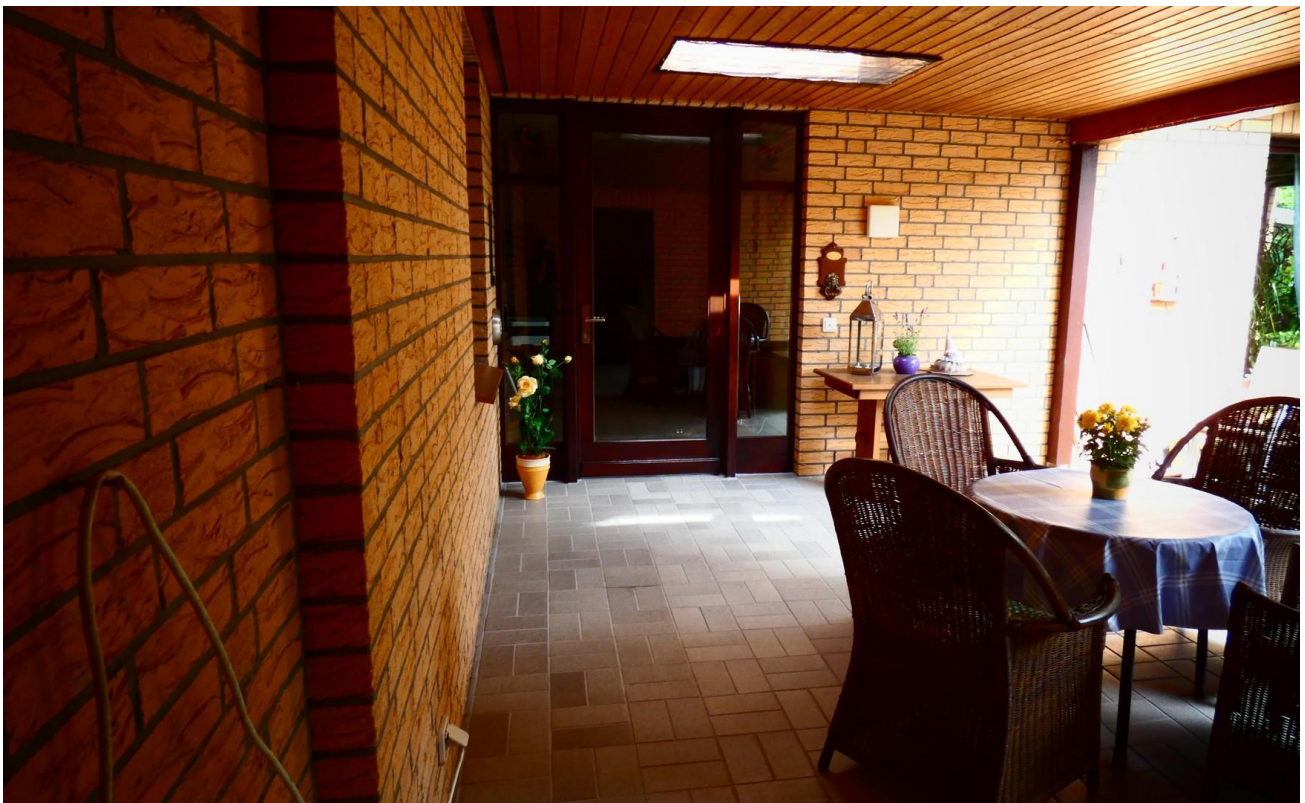
# Exposé - Galerie



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

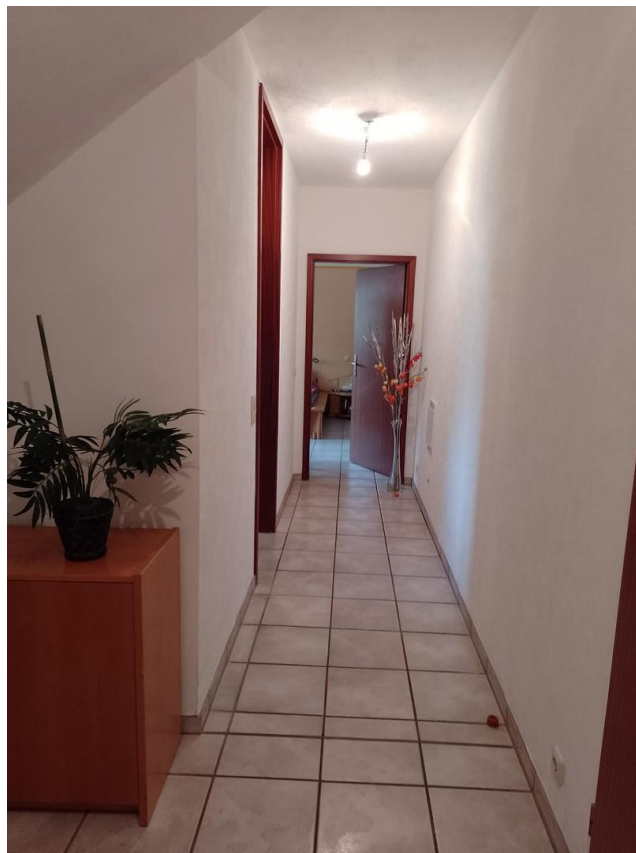


Vollbad EG

# Exposé - Galerie



Vollbad EG 2



Flur EG zum Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer EG 2



Elternschlafzimmer EG 4



# Exposé - Galerie

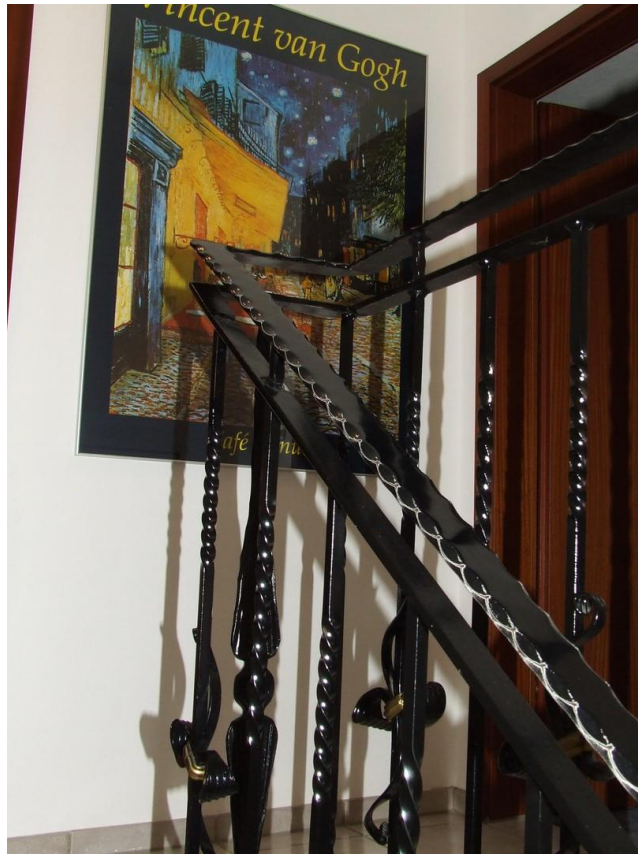


2. Schlafzimmer EG

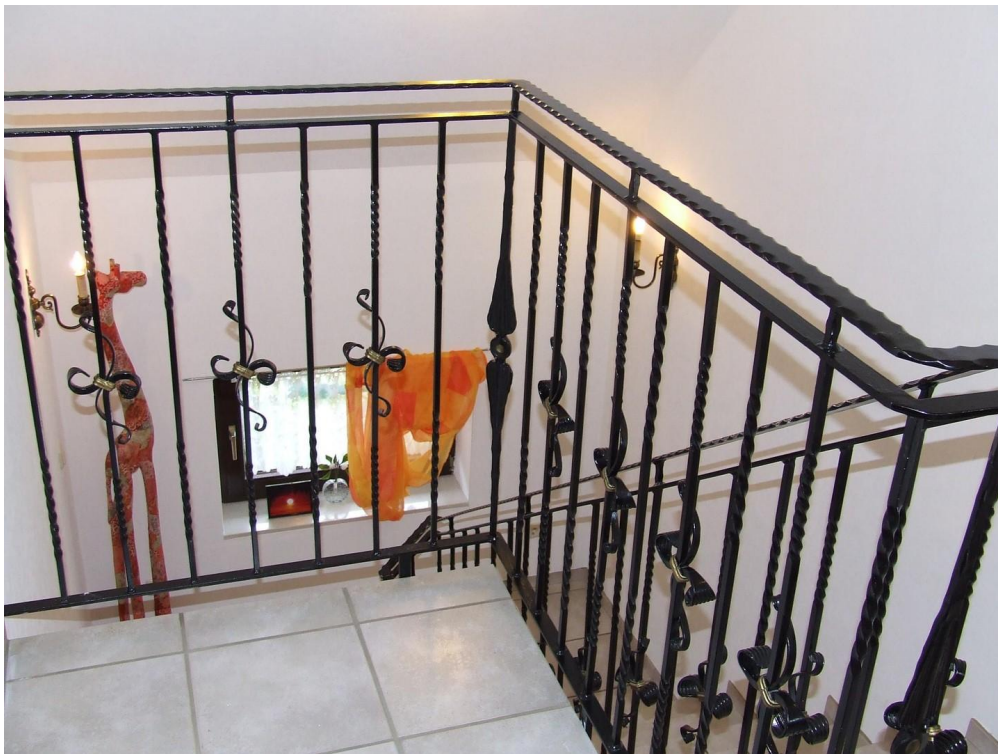


2. Schlafzimmer EG

# 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