



**KURZ-EXPOSÉ - NR. 750368** (BEI RÜCKFRAGEN BITTE ANGEBEN)

KAUFOBJEKT

ES BETREUT SIE:

TOBIAS SCHWERDT, IMMOBILIENÖKONOM (EBS)

TELEFON: 0441-9837212

FUNK: 0172-4206610

E-MAIL: MAIL@SCHWERDT-IMMOBILIEN.COM

## RUHE PUR! BEZUGSFREIES EINFAMILIENHAUS MIT KELLER IN 29640 SCHNEVERDINGEN (SACKGASSE)



AUSSEN1

### Eckdaten

Objektart:	Einfamilienhaus mit Garage
Lage:	Weißdornweg 10 in 29640 Schneverdingen
Zimmer/Räume:	4 Zimmer, Küche, 2 x Bad, HWR, Diele und Flur, Vollkeller, Loggia und Terrasse
Wohnfläche in m <sup>2</sup> ca.:	131
Grundstücksfläche m <sup>2</sup> ca.:	741
Nutzfläche im Keller ca. m <sup>2</sup> :	60
Zustand:	gepflegt

Bezugstermin:	nach Vereinbarung
Baujahr:	1990
Stellplatz:	Garage
Heizungsart:	Gas-Zentralheizung
Einbauküche vorhanden:	Ja, entspricht dem Baujahr
Energieausweis:	Energieverbrauchskennwert
Energiekennwert:	188,90
Dachform:	Krüppelwalmdach
Kaufpreisvorstellung:	€ 355.000,00
Käuferprovision:	3,59% incl. 19 % MwSt.



### Lage

Schneverdingen liegt im Herzen der Lüneburger Heide und bietet eine perfekte Kombination aus ländlichem Charme und guter Anbindung an städtische Infrastrukturen. Der Weißdornweg ist eine ruhige Anliegerstraße (Sackgasse), die vor allem durch ihre idyllische Umgebung und das freundliche Wohnumfeld besticht. In unmittelbarer Nähe befinden sich Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten. Die Naturparks der Region bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren und Reiten.

-> Stadtkern ca. 7-8 min Fußweg

-> nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit ca. 3 min Fußweg

-> Bahnhof ca. 5 Fahrminuten o. 20 min Fußweg

-> Hamburg ist mit dem Auto in ca. 50-60 Minuten zu erreichen

### Objekt

Das 1989 / 1990 erbaute charmante Haus befindet sich auf einem Pfeifstielgrundstück umgeben von grüner Natur. Die Grundstückszufahrt liegt an einer verkehrsberuhigten Straße am Ende einer Sackgasse. Über die kleine Zufahrt gelangen Sie zum 1 ½ -geschossigem Haus. Die vorgelagerte Garage bietet ausreichend Platz für ein KFZ.

Das Haus selbst besticht durch 1 ½ Vollgeschosse und einem nicht ausgebauten Dachboden. Über den Haupteingang gelangen Sie in den Flur, von diesen geht direkt ein Gäste-WC, die Küche und das Wohnzimmer ab. Ein Hauswirtschaftsraum inkl. Dusche und mit Zugang nach Außen ist ebenfalls vorhanden.

Durch das Öffnen der Wand (sofern statisch möglich) zwischen Küche und Wohnzimmer lässt sich eine offener, heller und moderner Wohn, Ess- und Kochbereich schaffen. Die Terrasse bietet ausreichend Raum im Freien, umgeben von hohen Hecken für Ihre Privatsphäre.

Über die Treppe gelangen Sie in das Ober- und Untergeschoss. Das Obergeschoss hat derzeit 2 Bäder sowie 2 separate Räume und ein zusätzliches Wohnzimmer. Aktuell befindet sich eine zusätzliche Pantry im Dachgeschoss.

Der Keller bietet ausreichend Raum für Ihre Kreativität. Ob Abstellfläche, Hobbyräume, Fitnessstudio, Sauna oder was auch immer Sie in Ihrem neuen Zuhause unterbringen möchten.

Überzeugen Sie sich selbst von der herrlichen Ruhe, der gewachsenen Natur und der uneingeschränkten Privatsphäre.

- Wohnfläche: ca. 132 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Keller
- Grundstücksgröße: ca. 780 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1990

Erdgeschoß:

Wohnzimmer, Küche, Bad, HWR mit Dusche, Flur und Terrasse

Dachgeschoß:

2 x Schlafen, 1 x Wohnen/Schlafen, 2 x Bäder, Flur und Loggia

Kellergeschoß

4 Räume (teilweise beheizt)

### Ausstattung

Kurzbeschreibung

Fassade / Mauerwerk: Massives Mauerwerk mit rötlichem Verblendmauerstein, zweischalig

Dachform- und Eindeckung: Krüppelwalmdach mit Betondachsteinen

Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung (Bj. 1990)

Fußbodenbeläge: Es sind weitestgehend Eichenstabholz Fußbodenbeläge vorhanden, bis auf Fliesen im Eingangsbereich, der Küche /HWR und in den Sanitärräumen.

Sanitär: Tageslichtbad mit Badewanne, sowie Dusche, Stand-WC und Handwaschbecken

Zustand: Das Objekt befindet in einem modernisierungs- bzw. sanierungsbedürftigen Zustand.

### Energieausweis-Daten

Energieausweis:

Endenergiebedarf: 188,9 kWh(qm a)

Befeuerungsart: Gas

Heizungsart: Zentralheizung

Energieeffizienzklasse: F

Gültig bis: 17.06.2033

Baujahr: 1990

### Maklerprovision

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Schwerdt-Immobilien GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3,59% einschl. 19% Mehrwertsteuer. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis.

### Widerrufsbelehrung gem. Fernabgabegesetz

Widerrufsrecht: Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z. B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gem. Art. 246 § 2 i.V.m. § 1 Abs. 1 und 2 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an:

Schwerdt-Immobilien GmbH, Nadorster Str. 164, 26123 Oldenburg

Telefon: 0441-983720, Telefax: 0441-9837222

E-Mail: mail@schwerdt-immobilien.de



Widerrufsfolgen: Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren und ggf. bezogene Nutzungen (z. B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung sowie Nutzungen (z. B. Gebrauchsvorteile) nicht oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren bzw. herausgeben, müssen Sie uns insoweit Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

Besondere Hinweise: Das Widerrufsrecht erlischt auch dann, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

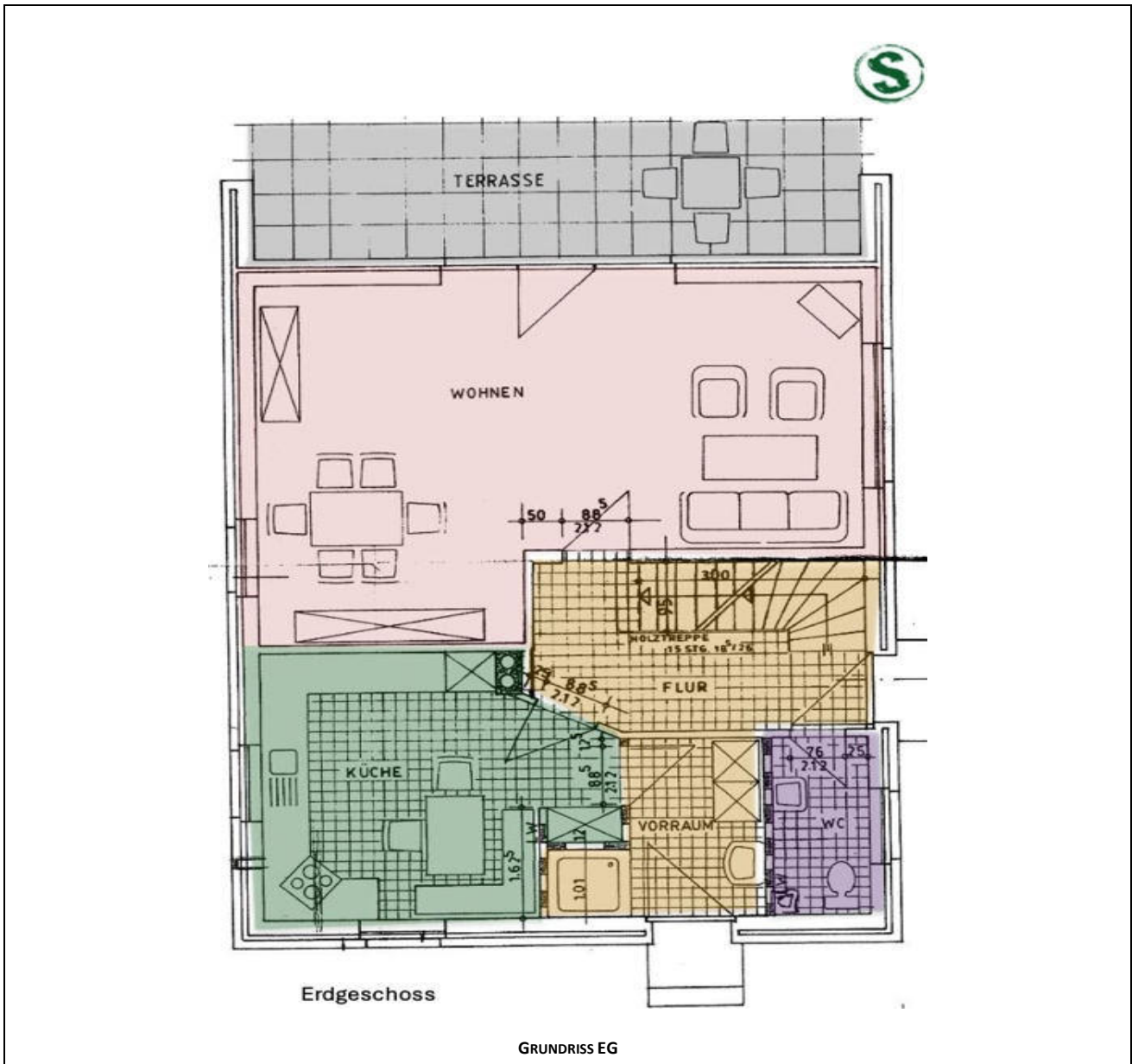
Stand 20.06.2024

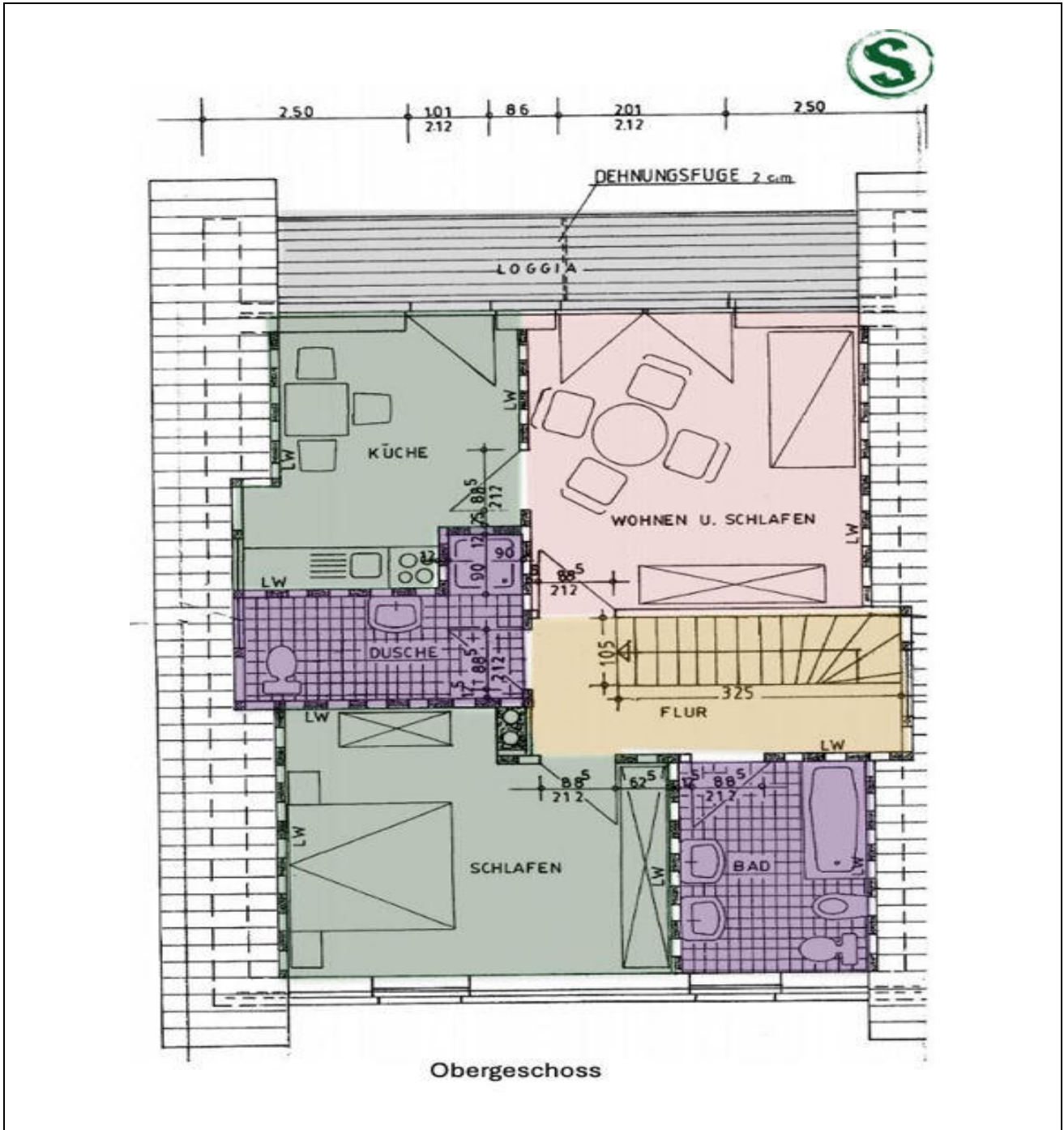
[WWW.SCHWERDT-IMMOBILIEN.DE](http://WWW.SCHWERDT-IMMOBILIEN.DE)



AUSSEN2









AUSSEN3



LOGGIA





TERRASSE

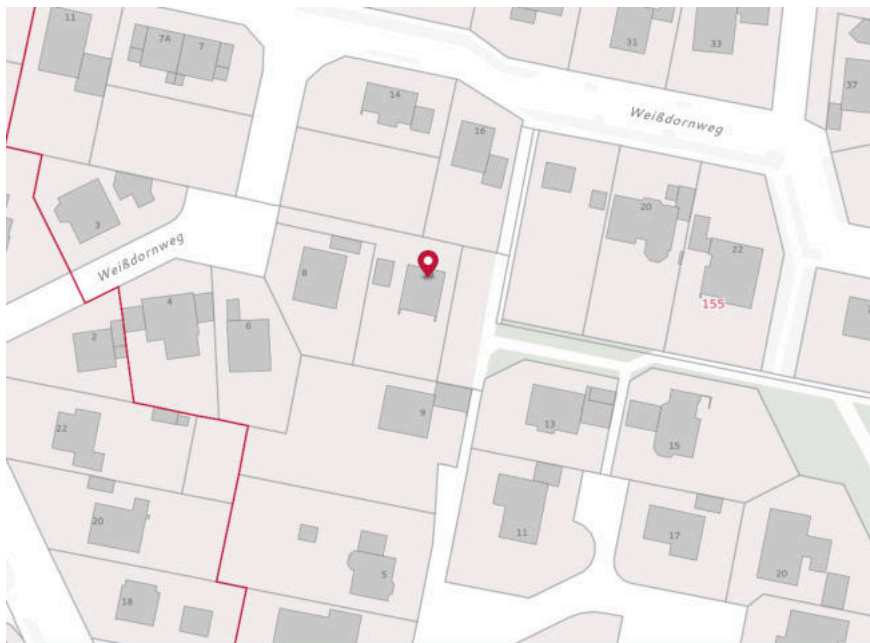


BAD OBEN





TREPPENHAUS



TREPPENHAUS



# Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Schneverdingen, Stadt  
Gemarkung: Schneverdingen  
Flur: 1 Flurstück: 156/76

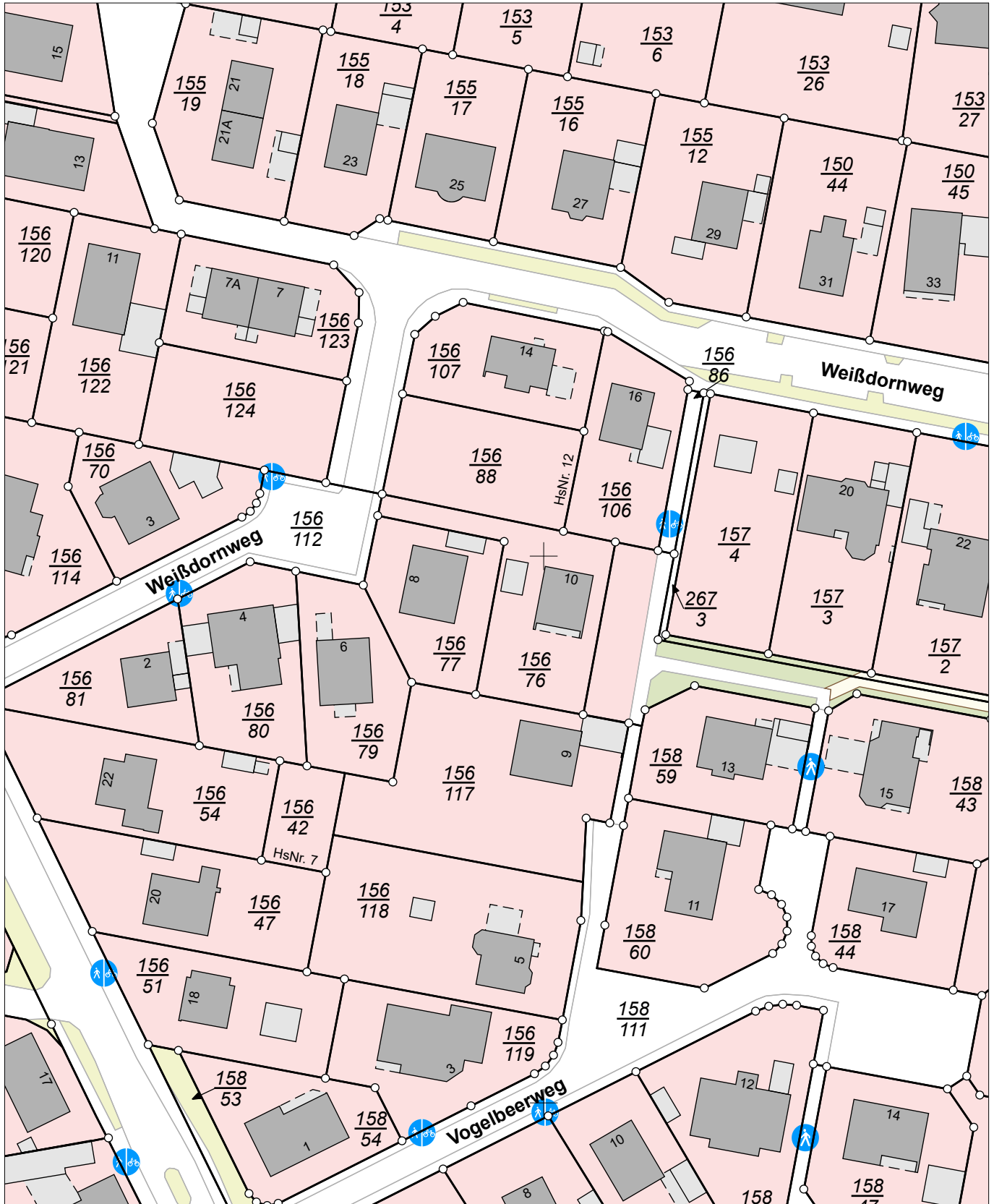
# Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 20.06.2024  
Aktualität der Daten 15.06.2024

N = 5886301

E = 32552381



E = 32552201

N = 5886081

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

### Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Sulingen-Verden - Katasteramt Soltau -  
Birkenstraße 15  
29614 Soltau

### Bereitgestellt durch:

Schwerdt-Immobilien  
  
Nadorster Str. 164  
26123 Oldenburg

### Zeichen:

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.



## Flurstück 156/76, Flur 1, Gemarkung Schneverdingen

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Schneverdingen, Stadt Landkreis Heidekreis
Lage:	Weißdornweg 10
Fläche:	741 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	741 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche (Offen)
Hinweise zum Flurstück:	Unterhaltungsverbandsgebiet Ausführende Stelle: UHV Obere Wümme
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht Soltau Grundbuchbezirk Schneverdingen Grundbuchblatt 5703 Laufende Nummer 0001