

# Exposé

## Einfamilienhaus in Schneverdingen

**Provisionsfrei - Junges, modernes, top-gepflegtes  
Viebrockhaus mit Restgarantie KfW40+**



Objekt-Nr. **OM-462282**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **730.000 €**

Ansprechpartner:  
Zimmermann

29640 Schneverdingen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	695,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	155,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Strom		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein exklusives, im Jahr 2020 erbautes Massivhaus des renommierten Herstellers Viebrockhaus. Die Immobilie besticht durch ihre anspruchsvolle, moderne Architektur: Während das Erdgeschoss durch eine stilvolle, hellgraue Klinkerfassade im zeitlosen Design begeistert, setzt das weiß verputzte Obergeschoss mit klaren Linien und einem eleganten Zeltdach einen harmonischen architektonischen Akzent. Dank der erstklassigen Bauausführung profitiert der zukünftige Eigentümer von einer wertvollen Viebrockhaus-Restgarantie bis Anfang 2030, die ein sorgenfreies Einziehen garantiert.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 155 m<sup>2</sup>, verteilt auf 5 optimal geschnittene Zimmer, bietet dieses junge Einfamilienhaus die perfekte Balance aus Ästhetik, Funktionalität und zeitgemäßem Komfort. Für reichlich Stauraum und optimale Ordnung im Alltag sorgen ein separater, praktischer Abstellraum sowie ein geräumiger, voll nutzbarer

Hauswirtschaftsraum (HWR). Ein besonderes Highlight für Fahrzeug- und Technikbegeisterte ist die direkt ans Haus anschließende, stattliche und große Garage. Bitte beachten Sie, dass die Einbauküche nicht im Objekt verbleibt und somit nicht im Kaufpreis enthalten ist.

## Ausstattung

Das Haus wurde nach dem zukunftsweisenden, strengen KfW-Standard 40 Plus errichtet. Das Gebäude verfügt über eine modernste Anlagentechnik, bestehend aus einer hocheffizienten Wärmepumpe, einer Photovoltaikanlage inklusive leistungsstarkem Batteriespeicher sowie einer integrierten, kontrollierten Belüftungsanlage für permanent perfektes und gesundes Raumklima. Die innovative Fußbodenheizung sorgt nicht nur im Winter für wohlige Wärme, sondern bietet über die integrierte Fußbodenkühlung auch an heißen Sommertagen ein angenehm temperiertes Wohnerlebnis.

Der Innenraum glänzt durch eine geschmackvolle Auswahl hochwertiger Materialien wie langlebigem Vinylboden und edlen Fliesen. Die Sanitärausstattung lässt keine Wünsche offen: Das Hauptbadezimmer verfügt über eine entspannende Badewanne sowie eine ebenerdige, barrierefreie Dusche; ein zweites vollwertiges Badezimmer, ebenfalls mit bodengleicher Dusche, verhindert jeden morgendlichen Engpass.

- ✓ KfW-Standard 40 Plus
- ✓ Moderne Wärmepumpe & Fußbodenheizung
- ✓ Integrierte Fußbodenkühlung
- ✓ Belüftungsanlage
- ✓ Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher
- ✓ Elektrische Rollläden im gesamten Haus
- ✓ Hochwertige Vinyl- und Fliesenböden
- ✓ Praktischer Abstellraum & HWR vorhanden
- ✓ Zukunftssicherer Glasfaseranschluss
- ✓ Strukturierte Netzwerkverkabelung (LAN-Dosen)
- ✓ Großes Hauptbad mit Wanne & ebenerdiger Dusche
- ✓ Zweites Duschbad mit ebenerdiger Dusche
- ✓ Geschmackvoll angelegter Garten mit Gartenhaus
- ✓ Smarte Gartenbewässerung & Mähroboter
- ✓ Große Garage direkt am Haus

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, idyllischen Randlage der begehrten Kernstadt von Schneverdingen. Hier verbindet sich das Privileg des Wohnens im Grünen nahtlos mit den Vorzügen einer hervorragend ausgebauten, städtischen Infrastruktur.

Hervorragende Infrastruktur vor Ort:

Schneverdingen bietet exzellente Versorgungsmöglichkeiten für alle Lebensbereiche. Neben diversen großen Supermärkten und Discountern (darunter famila, REWE, Edeka, Lidl und Aldi) verfügt die Stadt über traditionelle Handwerksbetriebe wie einen örtlichen Metzger und verschiedene Traditionsbäcker (z.B. Stadtbäckerei Hoppe). Bekleidungsgeschäfte, ein großer Baumarkt, Tankstellen, Ärzte sowie ein breites Angebot an gemütlichen Restaurants und Cafés runden das städtische Angebot ab und sind in wenigen Minuten erreichbar.

Kindergärten und Schulen:

Für Familien ist bestens gesorgt. Schneverdingen bietet eine hervorragende Bildungs- und Betreuungslandschaft direkt vor Ort. Mehrere Kindertagesstätten sichern eine flexible und liebevolle Betreuung für die Kleinsten. Die schulische Ausbildung ist komplett abgedeckt: Neben verlässlichen Grundschulen verfügt die Stadt mit der KGS Schneverdingen (Kooperative Gesamtschule) über ein modernes Schulzentrum, das alle Schulzweige (Hauptschule, Realschule und Gymnasium mit gymnasialer Oberstufe) unter einem Dach vereint und somit alle Bildungsabschlüsse ohne lange Anfahrtswege ermöglicht.

Außergewöhnlicher Freizeit- und Erholungswert:

Gelegen im Herzen der Lüneburger Heide, erstrecken sich landschaftliche Highlights wie das berühmte Pietzmoor oder die Osterheide quasi direkt vor der Haustür. Für sportliche Aktivitäten und Familienspaß sorgen das moderne Erlebnis- und Hallenbad Heidjer's Wohl (inklusive großzügiger Saunalandschaft) sowie das idyllisch im Grünen gelegene Naturfreibad Heidjers Quellenbad. Zudem verfügt Schneverdingen über ein besonders reges, ausgeprägtes Vereinsleben im Sport-, Kultur- und Naturschutzbereich, das schnellen Anschluss für Groß und Klein bietet.

Optimale Anbindung an die Metropolen:

Trotz der ruhigen Lage ist die Immobilie perfekt an die norddeutschen Wirtschaftszentren angebunden. Über die nahegelegenen Bundesstraßen und die Autobahn A7 sowie den Bahnanschluss (Heidebahn) erreichen Sie die Großstädte Hamburg, Bremen und Hannover zügig und komfortabel. Dies macht die Lage auch für Berufspendler ideal.

Perfekt fürs Homeoffice:

Ein entscheidendes Kriterium für modernes Arbeiten wurde hier bereits realisiert: Die Immobilie verfügt über einen schnellen Glasfaseranschluss. In Kombination mit den im Haus installierten Netzwerksteckdosen bietet das Haus ideale Voraussetzungen für stabiles Smart-Home, reibungsloses Streaming und professionelles Homeoffice auf hohem Niveau.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	19,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Rückansicht

# Exposé - Galerie



Terrasse



Garten

# Exposé - Galerie



Eßzimmer / Küche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



1. Schlafzimmer



2. Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



3. Schlafzimmer



Wannenbad

# Exposé - Galerie



Wannenbad



Duschbad

# Exposé - Galerie

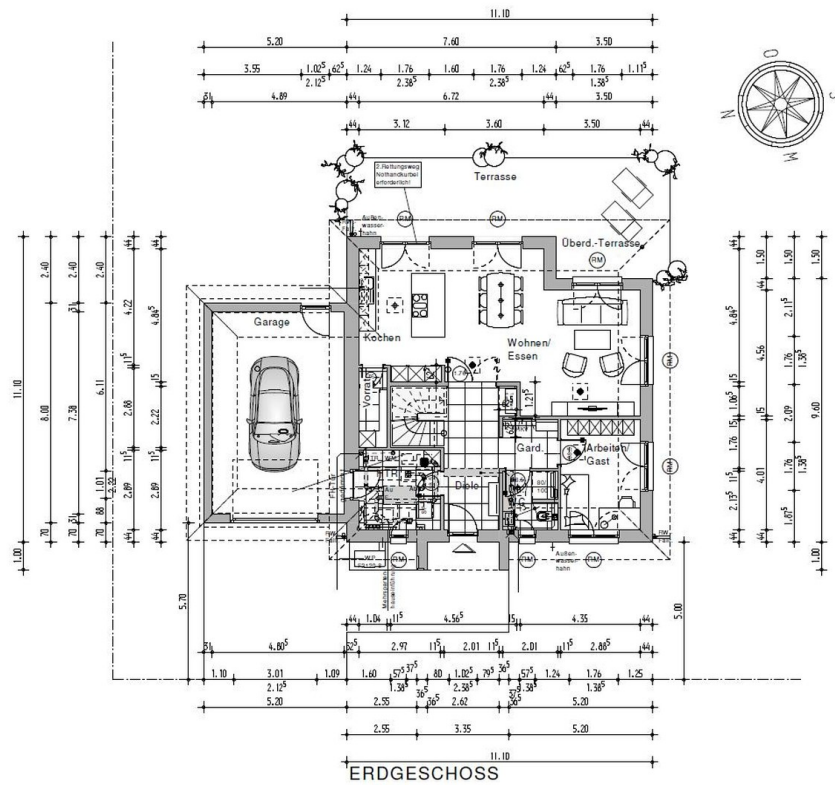


Büro



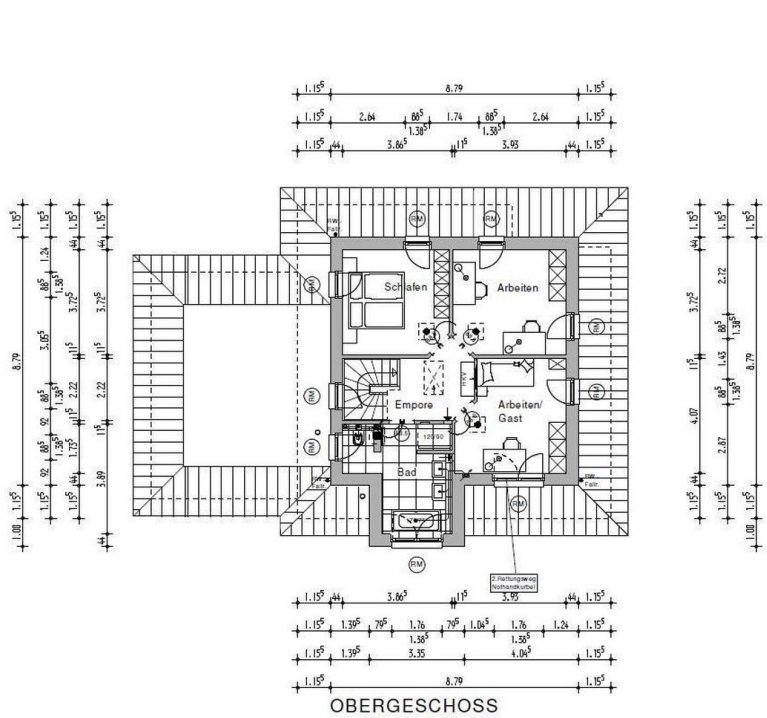
Gartenhaus

# Exposé - Grundrisse



ERDGESCHOSS

Grundriss EG



OBERGESCHOSS

Grundriss DG

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

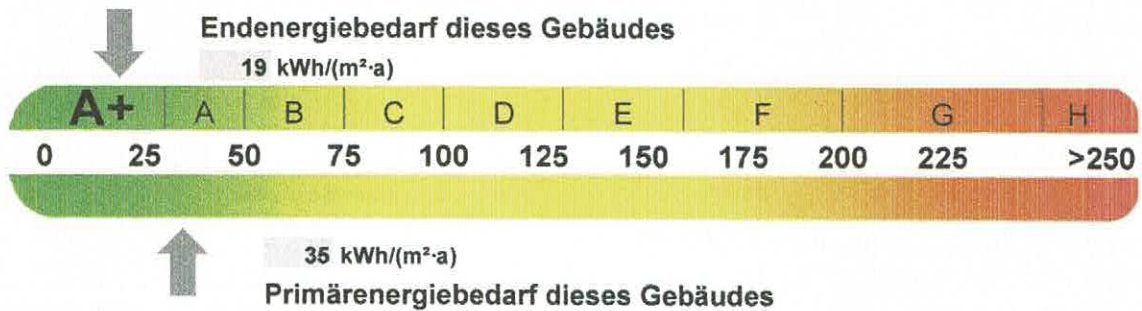
Registriernummer <sup>2</sup> NI-2020-003171898

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 17 kg/(m<sup>2</sup>-a)



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 35 kWh/(m<sup>2</sup>-a) Anforderungswert 78 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>'

Ist-Wert 0,21 W/(m<sup>2</sup>-K) Anforderungswert 0,38 W/(m<sup>2</sup>-K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

19 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

EnEV	45 %
Art:	Deckungsanteil: %
	%

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

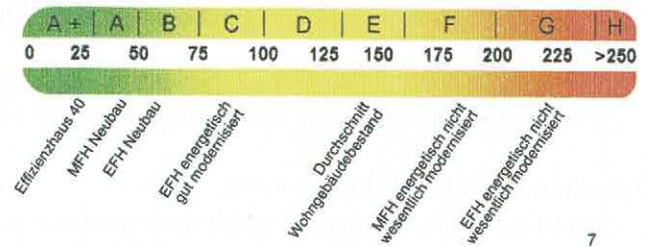
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 66,5 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>': 0,32 W/(m<sup>2</sup>-K)

## Vergleichswerte Endenergie



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige

Angabe

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus