

Schneverdingen – Schneverdingen

# Große EG Wohnung frei - zwei Wohnungen vermietet

Objektnummer: 23205025



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

WOHNFLÄCHE: ca. 300,17 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 616 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23205025 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23205025 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen

## Auf einen Blick

|               |                            |
|---------------|----------------------------|
| Objektnummer  | 23205025                   |
| Wohnfläche    | ca. 300,17 m²              |
| Bezugsfrei ab | 27.06.2024                 |
| Zimmer        | 8                          |
| Schlafzimmer  | 5                          |
| Badezimmer    | 3                          |
| Baujahr       | 1995                       |
| Stellplatz    | 1 x Carport, 3 x Freiplatz |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Haus        | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 0 m²                                                                  |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                               |

Objektnummer: 23205025 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                         |                |
|----------------------------|----------------|-------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen    | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch     | 108.60 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 14.03.2032     | Energie-Effizienzklasse | D              |
| Befuerung                  | Gas            |                         |                |

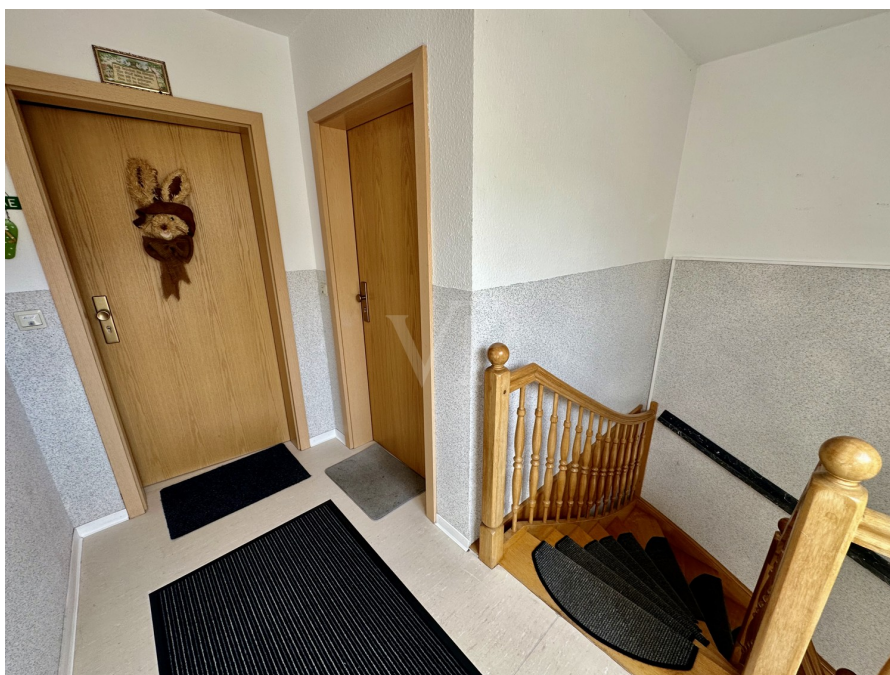
Objektnummer: 23205025 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23205025 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23205025 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23205025 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen

## Die Immobilie



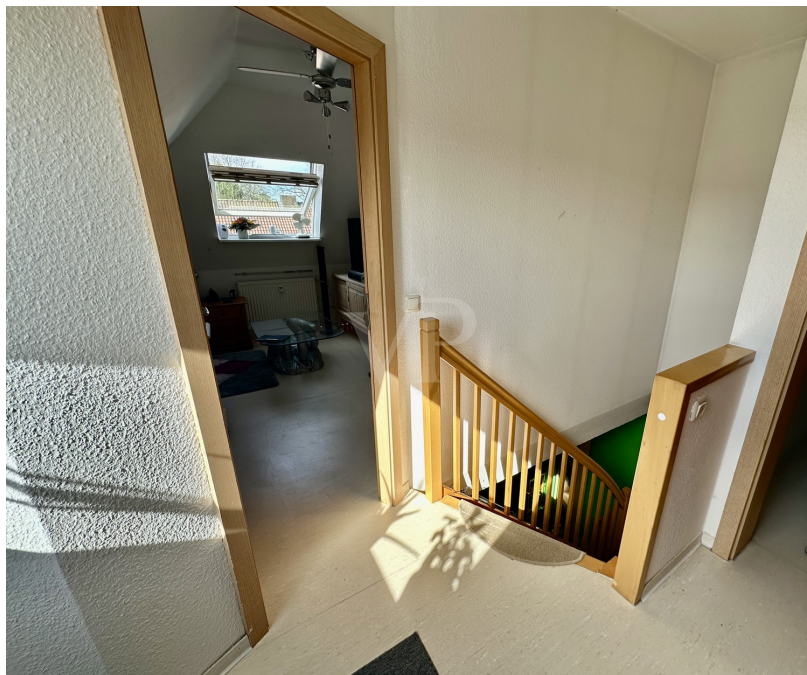
Objektnummer: 23205025 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23205025 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23205025 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23205025 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23205025 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23205025 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23205025 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23205025 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23205025 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen

## Die Immobilie



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
FinanzierungsLösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

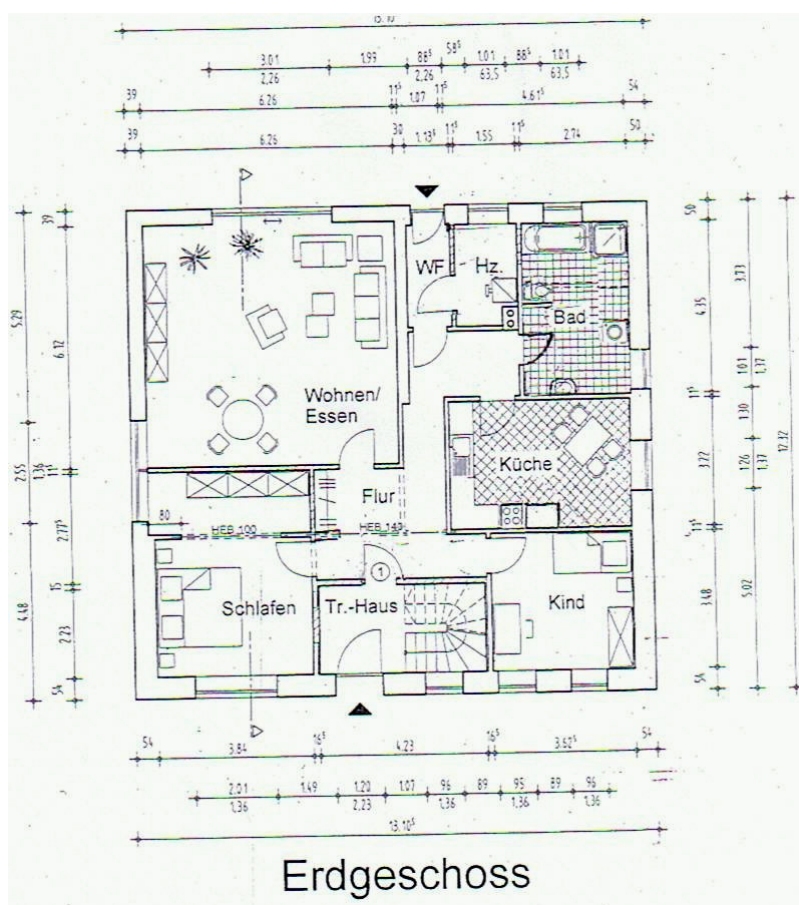


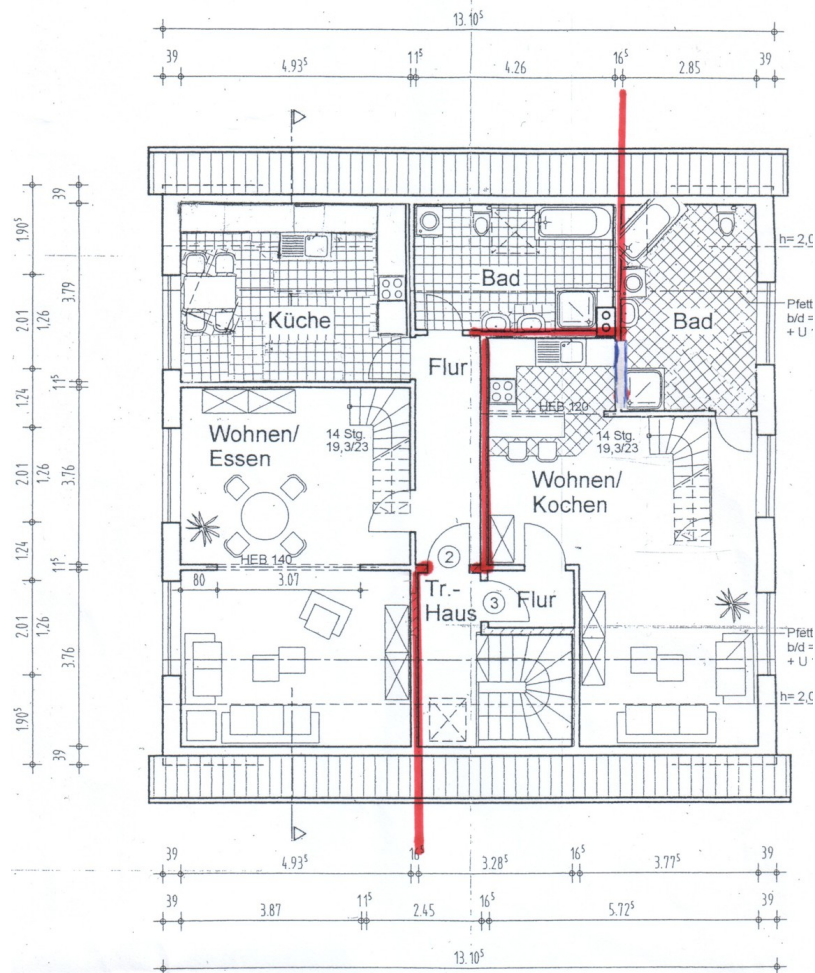
Finanzierung  
berechnen

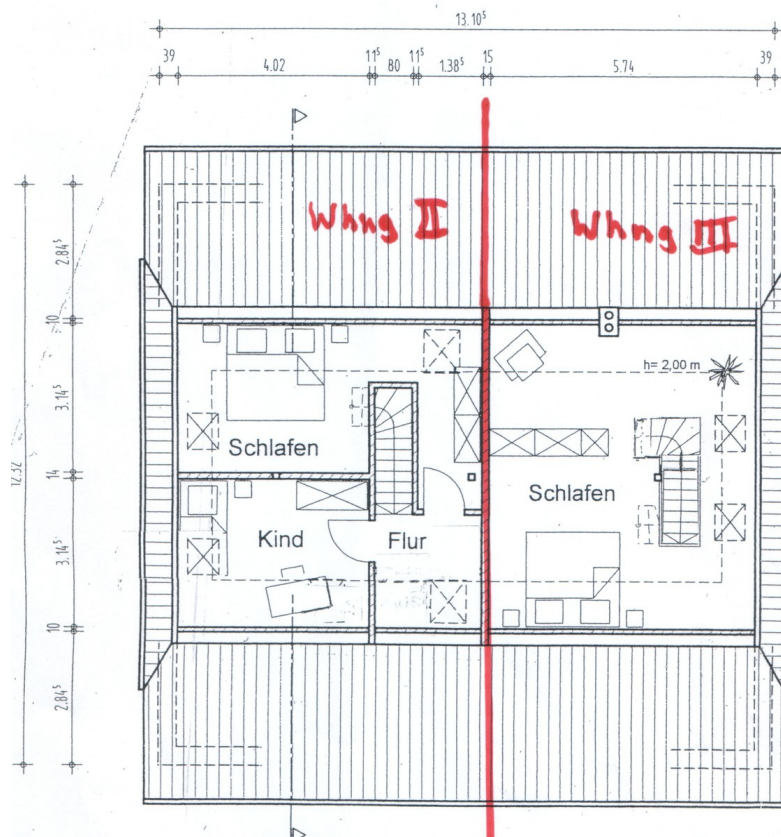


Objektnummer: 23205025 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23205025 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen

## Ein erster Eindruck

Wir bieten Ihnen ein umfangreich modernisiertes und saniertes Mehrfamilienhaus mit drei Einheiten, das sich in einer unschlagbaren Lage im Stadtzentrum befindet. Die ideale Wahl für Investoren oder Familien, die den urbanen Lebensstil bevorzugen. Die große Erdgeschosswohnung wird zum 1.08.2024 frei und ist daher besten geeignet zur Selbstnutzung des Käufers. Damit sichern Sie sich einen tollen Wohnraum und eine Reinvestition durch die vermieteten Dachgeschosswohnungen. Die Immobilie wurde ca. 1995 erbaut und ca. 2004 nach einem Brand zu einem Dreifamilienhaus umgebaut und saniert. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 616 m<sup>2</sup>. Die vermietete Wohnfläche laut Mietverträgen beträgt 278 m<sup>2</sup>. Die gesamte rechnerische Wohn- und Nutzfläche (lt. Wohnflächenberechnung) im Haus beträgt 300,17 m<sup>2</sup>. Zur Liegenschaft gehören drei Stellplätze und ein Carportstellplatz, ein schöner Garten, aufgeteilt in drei Einheiten und ein Schuppen mit ca. 10 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in drei Einheiten. Energetisch wird das Haus über eine Gaszentralheizung versorgt. Besonders hervorzuheben ist auch, dass die Wohnung im Erdgeschoss über einen zweiten Eingang barrierefrei zu erreichen ist. Weitere Informationen zu Mieteinnahmen und Mietverträgen erhalten Sie gerne auf Anfrage. Mit Rücksicht auf die Mieter wird um Diskretion gebeten. Bitte vereinbaren Sie Besichtigungstermine ausschließlich über unser Büro. Für weitere Eindrücke von der Innenausstattung des Hauses stellen wir Ihnen gerne ein Video des Eigentümers zur Verfügung.

Objektnummer: 23205025 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen

## Ausstattung und Details

Das Haus ist massiv und verklankert. Der Wandaufbau besteht aus massiven Außenwänden aus 17,5 cm Poroton, 8 cm Dämmung, 2 cm Luftschicht, 11,5 cm VMZ, Verblendung. Die Innenwände bestehen aus Kalksandstein ca. 11,5 cm bzw. teilweise aus Leichtbauwänden.

Die Dämmung im Dachgeschoss wurde bis zur Dachspitze ausgeführt. Fast die gesamte Elektroinstallation und der Sicherungskasten wurden 2004 erneuert.

Die Kalt- und Warmwasserleitungen wurden in den drei Wohneinheiten getrennt und sind jeweils ablesbar.

Im Erdgeschoss sind die Fenster 3-fach verglast mit Aluminium - Rollläden, teilweise elektrisch steuerbar, mit Ausnahme des Wohnzimmerfensters, wo keine Rollläden vorhanden sind.

Im Ober- und Dachgeschoss sind die Fenster 2-fach verglast und mit Alu-Rollläden ausgestattet. Die Dachflächenfenster sind ebenfalls überwiegend mit Rollläden ausgestattet.

Die Fußböden im Haus sind in den Bädern mit rutschhemmenden Fliesen, in der Küche mit einem pflegeleichten Kunststoffbelag und in den Zimmern mit Teppichboden ausgestattet.

Die Treppen im Haus sind aus massivem Buchenholz.

Bei der Heizung handelt es sich um eine Gas-Brennwertheizung aus dem Jahr 2004.

Durch die gute Dämmung des Hauses ist der Energieverbrauch gering.

Energieverbrauchsausweis: ausgestellt am 15.03.2022, Verbrauch 108,6 kWh/m<sup>2</sup>-a,

Das Grundstück ist gärtnerisch angelegt mit Rasen, Blumenbeeten, Koniferen und Hecken. Eine kleine Oase mitten in der Stadt. Die Pflege des Grundstücks erfolgt teilweise durch die Mieter und teilweise durch eine Gärtnerei.

Der Schuppen auf dem Grundstück ist aus Lärchenholz mit Edelstahlnägeln gebaut und wurde zweimal mit Holzschutzfarbe gestrichen.

Für weitere Eindrücke von der Innenausstattung des Hauses stellen wir Ihnen gerne ein Video des Eigentümers zur Verfügung.

Objektnummer: 23205025 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen

## Alles zum Standort

Der Standort befindet sich im Zentrum von Schneverdingen. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke, Wochenmarkt, Rathaus und Bäcker sind in wenigen Metern zu Fuß erreichbar. Schneverdingen, ein staatlich anerkannter Luftkurort, hat mit seinen 10 Ortschaften ca. 18.000 Einwohner und liegt inmitten der Lüneburger Heide, ca. 66 km südlich von Hamburg und ca. 60 km östlich von Bremen. Die Stadt liegt im Landkreis Heidekreis in Niedersachsen und gehört zur Metropolregion Hamburg. Die Hansestadt Hamburg ist über die BAB 1, BAB 7 oder B 3 in nur 40 Autominuten zu erreichen. Schneverdingen verfügt über zwei S-Bahnhöfe, an denen der Erixx im Stundentakt hält. Verschiedene Buslinien ergänzen die Mobilität im gesamten ländlichen Raum. Auch die Verkehrsanbindung nach Hannover und Bremen kann als sehr gut bezeichnet werden. In Schneverdingen werden vier Grundschulen, eine kooperative Gesamtschule und ein Gymnasium angeboten. Zahlreiche Kindergärten, ein großes Angebot in Sportvereinen für Jung und Alt, eine Musikschule, Ärzte, Banken, optimale Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und darüber hinausgehenden Bedarf sowie zahlreiche gastronomische Angebote stehen Ihnen in Schneverdingen zur Verfügung. Krankenhäuser befinden sich im nahen Soltau, in Rotenburg und in Buchholz. Schneverdingen und seine zehn Ortschaften sind von einer reizvollen Landschaft umgeben. Ausgedehnte Heideflächen, stille Moore und Wälder, Felder und Wiesen. Wie geschaffen für Rad- und Inlinertouren, Ausritte und ausgedehnte Wanderungen. Mehr Informationen unter [www.schneverdingen.de](http://www.schneverdingen.de)

Objektnummer: 23205025 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.3.2032. Endenergieverbrauch beträgt 108.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 23205025 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Schmidt

---

Am Markt 6 Heidekreis  
E-Mail: [heidekreis@von-poll.com](mailto:heidekreis@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)