

Schneverdingen – Schneverdingen

# Zentrales Wohnen mit Charme: Gepflegte Erdgeschosswohnung mit Süd-West-Terrasse

Objektnummer: 24205071



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

KAUFPREIS: 215.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 83 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24205071 - 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: 24205071 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24205071
Wohnfläche	ca. 83 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	05.01.2025
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1995
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	215.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24205071 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	94.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.08.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 24205071 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205071 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205071 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205071 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24205071 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205071 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205071 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen

## Die Immobilie



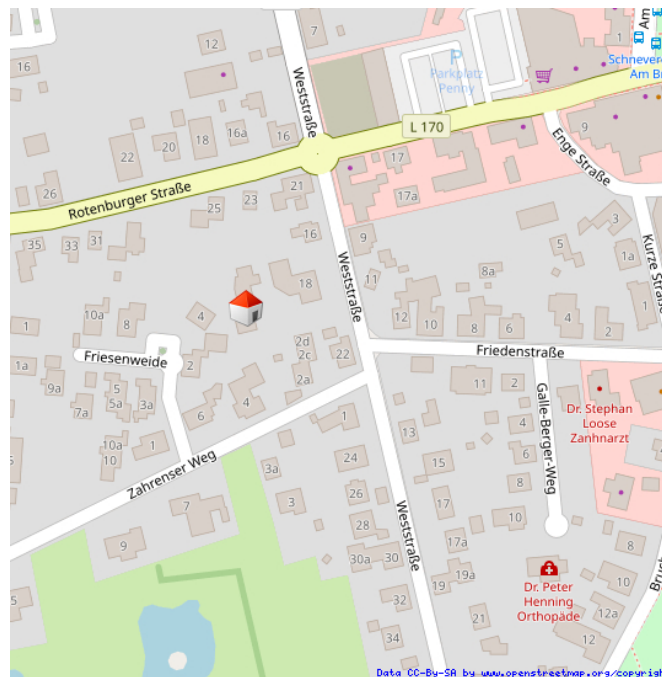
Objektnummer: 24205071 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205071 - 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)

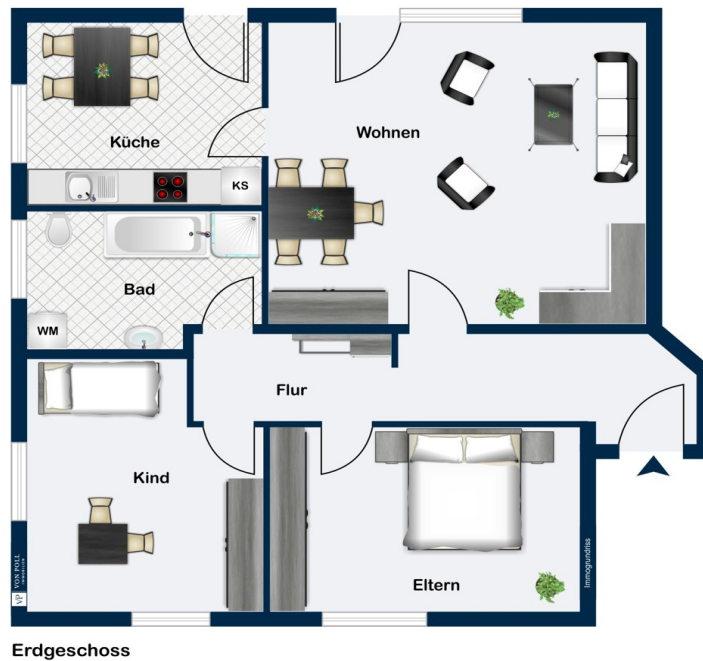


Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 24205071 - 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: 24205071 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines 6-Parteien-Hauses liegt zentral in Schneverdingen und bietet alles, was das Herz begehrt. Der großzügige Grundriss umfasst ein helles Wohnzimmer mit Süd-West-Terrasse, eine freundliche Wohnküche ebenfalls mit Terrassenzugang, ein modernes Badezimmer mit Badewanne und Dusche, ein Kinderzimmer sowie ein ruhiges Schlafzimmer. Die Fußböden sind mit einem modernen Belag oder Fliesen ausgestattet, die Wände mit weißer Raufasertapete gestaltet. Zu den weiteren Annehmlichkeiten zählen ein Abstellraum im Dachgeschoss, die Terrasse zur alleinigen Nutzung sowie ein eigener PKW-Stellplatz. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und beste Lage mitten im Herzen von Schneverdingen.

Objektnummer: 24205071 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen

## Ausstattung und Details

Die Wohnung überzeugt durch eine moderne und geschmackvolle Ausstattung. Die Fußböden sind entweder mit einem Bodenbelag in Designeroptik oder mit pflegeleichten Fliesen versehen. Die Wände sind mit weiß gestrichener Raufasertapete gestaltet, was für ein zeitloses und helles Ambiente sorgt.

Das Badezimmer ist mit weißen Fliesen und grauen Sanitärobjekten ausgestattet und verfügt über eine Badewanne, eine separate Dusche sowie einen Anschluss für die Waschmaschine – ideal für zusätzlichen Komfort im Alltag. Die Innentüren der Wohnung sind in klassischem Weiß gehalten.

Die Fenster verfügen über pflegeleichte Kunststoffrahmen und teilweise integrierte Fliegengitter. Die Terrasse ist gepflastert und bietet mit einer Markise einen angenehmen Sonnenschutz – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Die Küche ist mit einer hellen Einbauküche inklusive Elektrogeräten ausgestattet und lässt keine Wünsche offen.

Das monatliche Vorauszahlungen lt. Wirtschaftsplan betragen: insgesamt 330,- Euro., diese teilen sich folgendermaßen auf:

Das monatliche Hausgeld beträgt ab dem 01.01.2025 insgesamt 277,29 Euro, die monatliche Instandhaltungsrücklage ab dem 01.01.2025 beträgt 55,20 Euro.



Objektnummer: 24205071 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen

## Alles zum Standort

Schneverdingen, ein staatlich anerkannter Luftkurort mit rund 18.000 Einwohnern in seinen 10 Ortsteilen, liegt malerisch inmitten der Lüneburger Heide. Die Stadt gehört zum Landkreis Heidekreis in Niedersachsen und zur Metropolregion Hamburg. Sie befindet sich etwa 66 km südlich von Hamburg und 60 km östlich von Bremen. Dank der hervorragenden Anbindung über die Autobahnen A1, A7 und die Bundesstraße 3 erreichen Sie die Hansestadt Hamburg in nur 40 Autominuten. Schneverdingen verfügt über einen Nahverkehrsbahnhof mit stündlichen Regionalbahnverbindungen, ergänzt durch verschiedene Buslinien, die eine optimale Mobilität im ländlichen Raum bieten. Auch die Verkehrsanbindung nach Hannover und Bremen ist ausgezeichnet. In Schneverdingen finden Sie vier Grundschulen, eine kooperative Gesamtschule sowie einen gymnasialen Zweig. Mehrere Kindergärten, ein breites Sportangebot für Jung und Alt, eine Musikschule, Ärzte, Banken und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und darüber hinausgehenden Bedarf stehen zur Verfügung. Kulinarische Genüsse bieten zahlreiche gastronomische Betriebe. Krankenhäuser befinden sich in den nahegelegenen Städten Soltau, Rotenburg und Buchholz. Die reizvolle Landschaft rund um Schneverdingen und seine Ortsteile ist geprägt von weiten Heideflächen, ruhigen Mooren, Wäldern, Feldern und Weiden. Diese Naturkulisse lädt zu ausgedehnten Radtouren, Inlinerfahrten, Ausritten und Wanderungen ein. Weitere Informationen finden Sie unter [www.schneverdingen.de](http://www.schneverdingen.de).

Objektnummer: 24205071 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 94.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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 Handelsregisterauszugs, 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: 24205071 - 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)