Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage

Objektnummer: 26205018



KAUFPREIS: 153.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 94 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26205018 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

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

Objektnummer: 26205018 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26205018
Wohnfläche	ca. 94 m²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	153.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26205018 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	172.2 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.11.2028	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26205018 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26205018 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

Die Immobilie

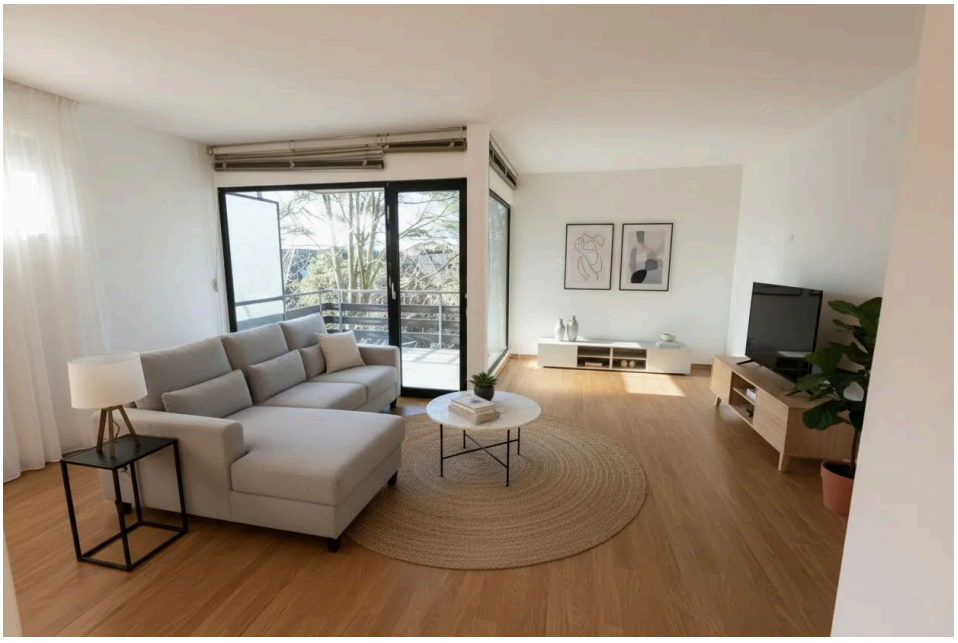




Objektnummer: 26205018 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

Die Immobilie

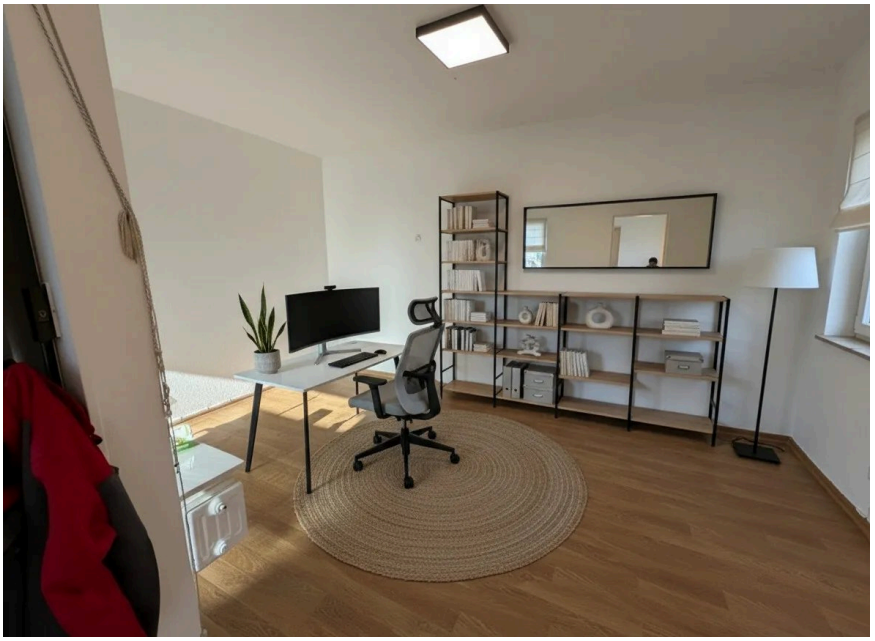




Objektnummer: 26205018 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26205018 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26205018 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26205018 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26205018 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26205018 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26205018 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26205018 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26205018 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

Die Immobilie





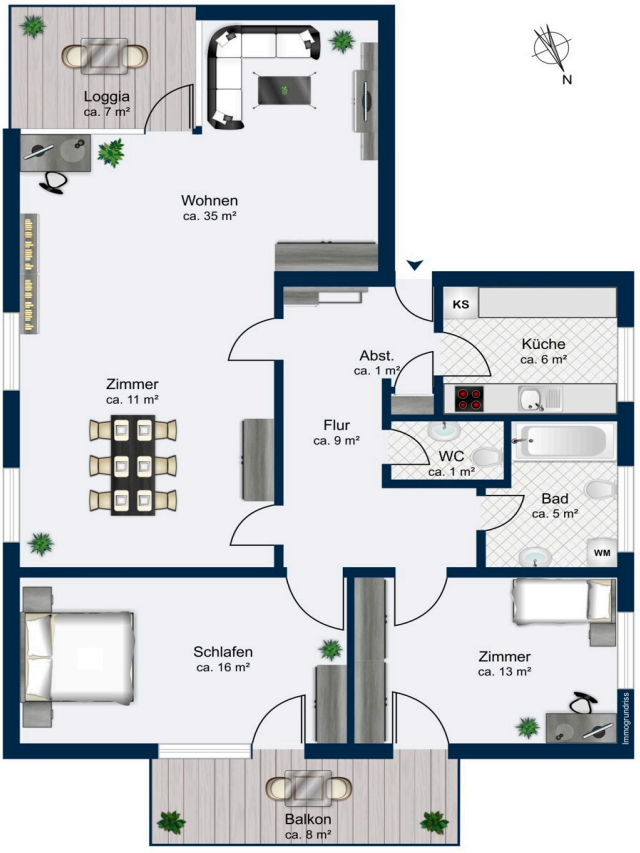
Objektnummer: 26205018 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26205018 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

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: 26205018 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

Ein erster Eindruck

Eine solide Eigentumswohnung in bevorzugter Ostlage von Schneverdingen – ruhig gelegen, hell und durchdacht geschnitten. Die Wohnanlage wurde 1973 massiv errichtet und befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Naturschutzgebiet "Osterheide". Für Berufspendler ist die fußläufige Nähe zum Bahnhof (ca. 1,2 km) ein besonderer Vorzug.

Die Wohnung im 2.OG überzeugt durch angenehme Lichtverhältnisse, eine durchdachte Raumaufteilung und einen gepflegten Gesamtzustand. Sie eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Eigennutzer, die ruhiges Wohnen mit guter Infrastruktur verbinden möchten.

–Zwei gut geschnittene Schlafzimmer mit direktem Balkontürzugang (Balkon Nordost-Ausrichtung, Blick ins Grüne)
–Großzügige Loggia mit Süd-Westausrichtung – sonniger Außenbereich als natürliche Erweiterung des Wohnraums
–Zeitlos gepflegtes Wannenbad mit Stellplatz für Waschmaschine
–Separates Gäste-WC
–Einbauküche mit Geschirrspüler, Elektroherd, Backofen, Kühlschrank und ausreichend Stauraum
–Praktischer Abstellraum im Flur
–Gegensprechanlage vorhanden
–Teilweise modernisierte Elektroinstallation (Steckdosen/Lichtschalter, Stand 2026)

Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen Durchlauferhitzer. Die Wohnanlage wird über eine zentrale Ölheizung (Baujahr 2007) beheizt. Die Heizkostenerfassung erfolgt über die Brunata GmbH.

–Eigener Stellplatz direkt vor dem Haus
–Eigene Garage (seit 05.04.2024 vermietet, Mietzins: 50 €/Monat)
–Eigener Kellerraum
–Gemeinschaftlicher Fahrradkeller
–Gemeinschaftlicher Trockenkeller

Die Eigentumsverhältnisse sind gemäß Wohnungseigentumsgesetz in einer Teilungserklärung geregelt. Die Wohnanlage umfasst insgesamt 25 Wohneinheiten. Der Miteigentumsanteil beträgt 585/10.000stel.

Monatliche Kosten laut aktuellem Wirtschaftsplan:
–Hausgeld: 463,24 €/Monat
–Instandhaltungsrücklage Wohnung: 41,80 €/Monat

–Instandhaltungsrücklage Garage: 9,00 €/Monat
–Sonderumlage Sanierung: 262,28 €/Monat (befristet 01.01.2024–31.12.2028, á 5,38 €/m²)

Hinweis: Aktuell wird eine Dachsanierung durchgeführt (begonnen 2025, zunächst Haus Nr. 48). Parallel erfolgt die Neugestaltung des Vorgartens inkl. neuer Einfriedung, Wege und zentralem Mülltonnenplatz.

–Hausverwaltung mit bestelltem Hauswart
–Garten- und Treppenhausreinigungsdienst
–Vermietung laut Teilungserklärung ohne Zustimmung des Verwalters zulässig

Die Wohnung liegt in einem ruhigen und beliebten Wohngebiet im Osten Schneverdingen, direkt an der Osterheide. Schulen, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten sind gut erreichbar und machen den Standort besonders attraktiv – auch für Familien mit Kindern.

Objektnummer: 26205018 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

Ausstattung und Details

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten und funktional durchdachten Zustand.
Das Wannenbad ist zeitlos gestaltet und bietet ausreichend Platz für eine Waschmaschine.
Ein separates Gäste-WC ergänzt das Raumangebot komfortabel.
Die vollständig eingerichtete Küche verfügt über Geschirrspüler, Elektroherd, Backofen und Kühlschrank sowie über einen praktischen Abstellraum im Flur für zusätzlichen Stauraum im Alltag.
Eine Gegensprechanlage ist vorhanden. Steckdosen und Lichtschalter wurden im Wohnzimmer 2026 modernisiert. Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen Durchlauferhitzer.
Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum. Gemeinschaftlich stehen ein Fahrradkeller sowie ein Trockenkeller zur Verfügung.

Objektnummer: 26205018 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

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.

Objektnummer: 26205018 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

Sonstige Angaben

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: 26205018 - 29640 Schneverdingen – Schneverdingen Stadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Schmidt

Am Markt 6, 29640 Schneverdingen
Tel.: +49 5193 - 98 69 29 0
E-Mail: heidekreis@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com