Schneverdingen

Zwei Wohnhäuser – Kapitalanlage mit Mieteinnahmen & Entwicklungspotenzial

Objektnummer: 26205028



KAUFPREIS: 699.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 389 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1770 m²

Objektnummer: 26205028 - 29640 Schneverdingen

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

Objektnummer: 26205028 - 29640 Schneverdingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26205028
Wohnfläche	ca. 389 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Baujahr	1981

Kaufpreis	699.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26205028 - 29640 Schneverdingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	134.92 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	31.03.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 26205028 - 29640 Schneverdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26205028 - 29640 Schneverdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26205028 - 29640 Schneverdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26205028 - 29640 Schneverdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26205028 - 29640 Schneverdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26205028 - 29640 Schneverdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26205028 - 29640 Schneverdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26205028 - 29640 Schneverdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26205028 - 29640 Schneverdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26205028 - 29640 Schneverdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26205028 - 29640 Schneverdingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26205028 - 29640 Schneverdingen

Ein erster Eindruck

Zwei Wohnhäuser auf einem Grundstück – vielseitiges Immobilienensemble mit Vermietungs- und Entwicklungspotenzial

Eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger, Investoren und Eigennutzer mit Weitblick: Auf einem zentral gelegenen Grundstück befinden sich zwei separate Wohnhäuser mit insgesamt vier Wohneinheiten, ergänzt durch Garagen, Carport, Nebenflächen und weitere Nutzungsmöglichkeiten.
Besonders interessant ist die Kombination aus bestehender Wohnnutzung, laufenden Mieteinnahmen und zusätzlichem Entwicklungspotenzial. Beide Häuser befinden sich auf einem Flurstück. Für das Grundstück liegt ein Bebauungsplan vor. Dieser weist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit zweigeschossiger Bebauungsmöglichkeit (II), einer GRZ von 0,3, einer GFZ von 0,5 sowie offener Bauweise aus. Damit bietet das Grundstück grundsätzlich interessante Perspektiven für eine weitere bauliche Entwicklung, die im Einzelfall mit den zuständigen Behörden abzustimmen ist.

Wohnhaus I – historischer Charakter und großzügiges Wohnen
Das erste Wohnhaus wurde ursprünglich ca. 1860 errichtet und insbesondere in den 1980er-Jahren umfassend saniert. In den Folgejahren erfolgten weitere Modernisierungen. Heute präsentiert sich das Gebäude in einem gepflegten und bewohnbaren Zustand.
Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige Wohnung mit ca. 125 m² Wohnfläche. Sie verfügt über drei Zimmer, Küche und ein 2018 modernisiertes Duschbad. Eine Einbauküche ist vorhanden. Ein besonderer Mittelpunkt des Hauses ist die großzügige Diele mit Kamin, die dem historischen Gebäude eine angenehme Wohnatmosphäre verleiht.
Im Dachgeschoss befindet sich eine weitere, Wohneinheit von der unteren Diele zu erreichen mit ca. 75 m² Wohnfläche. Diese umfasst zwei Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum sowie eine Sauna.
Die Gaszentralheizung wurde 2017 erneuert. Eine überdachte Terrasse sowie eine kleine Werkstatt mit separatem Außenzugang ergänzen das Platzangebot.

Wohnhaus II – zwei vermietete Wohnungen mit laufenden Erträgen
Das zweite Wohnhaus wurde 1981 in massiver Bauweise errichtet und verfügt über zwei vermietete Wohneinheiten sowie einen Teilkeller.
Die Wohnung im Erdgeschoss bietet ca. 105 m² Wohnfläche, die Dachgeschosswohnung weitere ca. 84 m² Wohnfläche.

Aus den beiden vermieteten Wohnungen wird derzeit eine monatliche Mieteinnahme

von insgesamt 1.320 Euro beziehungsweise 15.840 Euro p. a. erzielt.
Das Gebäude wurde in verschiedenen Bereichen teilsaniert und überwiegend modernisiert. Auch die Heizungsanlage wurde erneuert. Detaillierte Angaben zu den durchgeführten Maßnahmen finden Sie in unserer Ausstattungsbeschreibung.

Zum Immobilienensemble gehören darüber hinaus drei Garagen aus dem Baujahr 1982, ein Carport aus dem Jahr 1989 sowie ein Gartenschuppen im hinteren Grundstücksbereich.

Bestehende Werte und zusätzliche Perspektiven
Die zentrale Lage, die vorhandenen Wohnflächen, die bereits bestehenden Mieteinnahmen und insbesondere die planungsrechtliche Bebaubarkeit des Grundstücks machen dieses Angebot vielseitig nutzbar.
Ob als Kapitalanlage mit mehreren Wohneinheiten, zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung oder als Grundstück mit zusätzlicher Entwicklungsperspektive – dieses Immobilienensemble bietet verschiedene Möglichkeiten für eine langfristige Nutzung.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen, die Ausstattungsdetails sowie die vorhandenen Unterlagen zum Bebauungsplan zur Verfügung und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.
Bitte beachten Sie: Aus Rücksicht auf die Bewohner und Mieter bitten wir ausdrücklich darum, das Grundstück nicht eigenständig zu betreten. Besichtigungen sind ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung und in Begleitung unseres Maklerbüros möglich.

Objektnummer: 26205028 - 29640 Schneverdingen

Ausstattung und Details

Ausstattung Haus 1 – Wohnhaus, Baujahr ca. 1860
Das historische Wohnhaus wurde ursprünglich ca. 1860 errichtet und insbesondere Mitte der 1980er-Jahre umfangreich saniert. Weitere Modernisierungen erfolgten im Laufe der Jahre. Das Gebäude befindet sich in einem gepflegten und bewohnbaren Zustand.
Ausstattungsmerkmale
massive Bauweise
ursprüngliches Baujahr ca. 1860
umfangreiche Sanierung insbesondere Mitte der 1980er-Jahre
Holzbalkendecke
Dach ca. 1979
Fenster mit Isolierverglasung, Baujahr ca. 1981
Gaszentralheizung, erneuert 2017
Bodenbeläge überwiegend aus Fliesen, Laminat und Teppich
Duschbad im Erdgeschoss 2018 modernisiert, mit hellen, zeitlosen Fliesen
Einbauküche im Erdgeschoss
Kamin in der großzügigen Diele
überdachte Terrasse
kleine Werkstatt mit separatem Außenzugang
separate Einliegerwohnung im Dachgeschoss
Bad/Saunabereich im Dachgeschoss
Grundstücksanteil ca. 963 m²
Ausstattung Haus 2 – Zweifamilienhaus, Baujahr 1981
Das zweite Wohnhaus wurde 1981 in massiver Bauweise errichtet und umfasst zwei separate, derzeit vermietete Wohneinheiten. Das Gebäude ist teilweise unterkellert und wurde in verschiedenen Bereichen fortlaufend modernisiert.
Ausstattungsmerkmale
Baujahr 1981
massive Bauweise
Grundstücksanteil ca. 807 m²
zwei separate Wohneinheiten
Erdgeschosswohnung mit ca. 105 m² Wohnfläche
Dachgeschosswohnung mit ca. 84 m² Wohnfläche
Teilkeller
Dach aus dem Baujahr 1981
zweifach isolierverglaste Fenster, Baujahr ca. 1981
Gasheizung aus 1996
Energiekennwert: 134,92 kWh/(m²·a), Energieeffizienzklasse E
Elektrik erneuert
Bäder modernisiert

Dachluke 2024 erneuert
Balkon und Balkonbrüstung 2025 erneuert
drei Garagen, Baujahr ca. 1982
Carport, Baujahr ca. 1989
zusätzlicher Gartenschuppen
Vermietung
Beide Wohneinheiten sind vermietet und erzielen zusammen eine aktuelle Nettokaltmiete von 1.320 Euro monatlich bzw. 15.840 Euro jährlich.
Die Erdgeschosswohnung ist seit November 2012 vermietet und erzielt derzeit eine Nettokaltmiete von 600 Euro monatlich.
Die Dachgeschosswohnung ist seit November 2025 vermietet und erzielt derzeit eine Nettokaltmiete von 720 Euro monatlich.
Damit bietet Haus 2 bereits eine bestehende Ertragsbasis und eignet sich insbesondere für eine langfristige Vermietung bzw. als Bestandteil einer Kapitalanlage.

Objektnummer: 26205028 - 29640 Schneverdingen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in zentraler und verkehrsgünstiger Lage von Schneverdingen, einer beliebten Kleinstadt im Herzen der Lüneburger Heide. Die Lage verbindet eine gute Erreichbarkeit mit kurzen Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs.
Die Innenstadt von Schneverdingen mit Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Ärzten, Apotheken, Banken, Gastronomie und weiteren Dienstleistungsangeboten ist schnell erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten sowie verschiedene Freizeit- und Sportangebote befinden sich im näheren Umfeld.
Schneverdingen verfügt über einen Bahnhof mit regelmäßigen Zugverbindungen in Richtung Hamburg und Hannover beziehungsweise über Soltau in das regionale Verkehrsnetz. Der Bahnhof ist von der Immobilie aus ebenfalls gut erreichbar.
Über die umliegenden Bundes- und Landesstraßen besteht eine gute Verkehrsanbindung in Richtung Soltau, Rotenburg (Wümme), Buchholz in der Nordheide und Hamburg. Die Autobahn A7 ist über die Anschlussstellen im Raum Soltau erreichbar und ermöglicht eine schnelle überregionale Anbindung in Richtung Hamburg und Hannover.
Neben der zentralen Lage bietet Schneverdingen einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Lüneburger Heide, das Naturschutzgebiet und zahlreiche Rad- und Wanderwege prägen das Umfeld und machen die Stadt auch als Wohnstandort attraktiv.
Insgesamt bietet die Lage eine interessante Kombination aus städtischer Infrastruktur, guter Verkehrsanbindung und naturnahem Wohnen.

Objektnummer: 26205028 - 29640 Schneverdingen

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: 26205028 - 29640 Schneverdingen

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