Schneverdingen

Gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung in bevorzugter Lage – vermietet

Objektnummer: 26205059



KAUFPREIS: 75.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 53 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26205059 - 29640 Schneverdingen

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

Objektnummer: 26205059 - 29640 Schneverdingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26205059
Wohnfläche	ca. 53 m²
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	75.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 53 m²

Objektnummer: 26205059 - 29640 Schneverdingen

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	2007

Objektnummer: 26205059 - 29640 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: 26205059 - 29640 Schneverdingen

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in bevorzugter Wohnlage im Osten von Schneverdingen, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Naturschutzgebiet Osterheide. Die ruhige Umgebung, die gute Infrastruktur und die Nähe zum Bahnhof, der nur etwa 1,2 km entfernt liegt, machen den Standort gleichermaßen für Bewohner und Berufspendler attraktiv.

Die im Jahr 1973 in massiver Bauweise errichtete Wohnanlage umfasst insgesamt 25 Wohneinheiten und präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand.

Die Wohnung liegt im Hochparterre und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 53 m². Ihr durchdachter Grundriss bietet eine angenehme Raumaufteilung mit einem hellen Wohnbereich, einem gut geschnittenen Schlafzimmer, einer separaten Küche mit Einbauküche sowie einem zeitlos gestalteten Wannenbad. Ein praktischer Abstellraum im Flur sorgt für zusätzlichen Stauraum und wird derzeit als Garderobe genutzt. Besonders hervorzuheben ist die großzügige, nach Südwesten ausgerichtete Loggia. Sie erweitert den Wohnbereich um einen geschützten Außenplatz und bietet angenehme Sonnenstunden bis in die Abendstunden.

Die Einbauküche ist Bestandteil des Wohnungseigentums und im Kaufpreis enthalten. Ein eigener Kellerraum sowie ein Stellplatz direkt vor dem Haus ergänzen das Angebot. Gemeinschaftlich steht ein Trockenraum zur Verfügung.

Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Ölheizungsanlage aus dem Jahr 2007. Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral über einen Durchlauferhitzer. Die Heizkostenerfassung übernimmt die Brunata GmbH.

Die Wohnanlage wird professionell verwaltet. Ein Hauswart sowie ein Garten- und Treppenhausreinigungsdienst kümmern sich um die laufende Pflege des Gemeinschaftseigentums. Der Miteigentumsanteil der Wohnung beträgt 309/10.000stel.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf Grundlage der Jahresabrechnung 2025 rechnerisch auf 285,46 € zuzüglich 22,08 € für die Erhaltungsrücklage der Wohnungen und 138,54 € für die Sanierungsrücklage. Daraus ergibt sich eine monatliche Gesamtbelastung von derzeit rechnerisch 446,08 €. Die Sanierungszahlungen sind nach den vorliegenden Angaben für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2028 vorgesehen. Die Beträge stehen unter dem Vorbehalt des aktuellen Wirtschaftsplans.

Nicht umlagefähig: 191,55 Euro pro Monat

Die Wohnung ist langfristig vermietet (seit Juni 2022) und wird mit bestehendem Mietverhältnis verkauft. Sie bietet damit insbesondere Kapitalanlegern die Möglichkeit, in eine bereits vermietete Immobilie in gefragter Wohnlage zu investieren. Die vertragliche Nettokaltmiete beträgt 480 € monatlich beziehungsweise 5.760 € jährlich.

Die Verbindung aus ruhiger Wohnlage, naturnahem Umfeld, funktionalem Grundriss und bestehender Vermietung macht diese Eigentumswohnung zu einer interessanten Gelegenheit für Kapitalanleger, die Wert auf einen etablierten Standort und langfristige Vermietbarkeit legen.

Objektnummer: 26205059 - 29640 Schneverdingen

Ausstattung und Details

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung sowie eine solide Ausstattung.
Das helle Wohnzimmer und das Schlafzimmer sind mit Teppichboden ausgestattet.
Das Wohnzimmerfenster verfügt über eine elektrische Außenjalousie, die zusätzlichen Sicht- und Sonnenschutz bietet.
Die vorhandene Einbauküche gehört zum Bestand der Wohnung und ist im Kaufpreis enthalten. Das zeitlos gestaltete Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet.
Der geflieste Balkon befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet einen angenehmen Platz im Freien. Ein praktischer Abstellraum im Flur schafft zusätzlichen Stauraum für den Alltag.
Eine Gegensprechanlage ist ebenfalls vorhanden. Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral über einen Durchlauferhitzer.
Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum. Gemeinschaftlich steht den Bewohnern ein Trockenkeller zur Verfügung.

Objektnummer: 26205059 - 29640 Schneverdingen

Alles zum Standort

Die Eigentumswohnung befindet sich in einer ruhigen und bevorzugten Wohnlage im östlichen Teil von Schneverdingen, in unmittelbarer Nähe zum Naturschutzgebiet Osterheide. Das gepflegte Wohnumfeld zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft, viel Grün und eine gute Erreichbarkeit der städtischen Infrastruktur aus. Die weitläufigen Heideflächen mit ihren Spazier- und Radwegen liegen praktisch vor der Haustür und bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Der Bahnhof Schneverdingen ist nur etwa 1,2 km entfernt und bietet regelmäßige Regionalbahnverbindungen in Richtung Hamburg und Hannover. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar.

Schneverdingen ist ein staatlich anerkannter Luftkurort mit rund 18.000 Einwohnern und liegt im Herzen der Lüneburger Heide. Die Stadt gehört zum Landkreis Heidekreis in Niedersachsen und zur Metropolregion Hamburg. Die Hansestadt Hamburg liegt rund 66 km nördlich, Bremen etwa 60 km westlich. Über die Bundesstraße 3 sowie die Autobahnen A1 und A7 besteht eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Die Stadt verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Grundschulen, einer kooperativen Gesamtschule mit gymnasialem Angebot, Kindergärten, medizinischer Versorgung, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und gastronomischen Betrieben. Ein umfangreiches Sport-, Kultur- und Freizeitangebot ergänzt die hohe Wohn- und Lebensqualität.

Die reizvolle Umgebung mit ihren ausgedehnten Heideflächen, Wäldern und Moorlandschaften lädt zu Wanderungen, Radtouren und vielfältigen Aktivitäten in der Natur ein.

Die Kombination aus naturnaher, ruhiger Wohnlage und guter Infrastruktur macht diesen Standort sowohl für Bewohner als auch für Kapitalanleger attraktiv.

Weitere Informationen zur Stadt finden Sie unter www.schneverdingen.de.

Objektnummer: 26205059 - 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: 26205059 - 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