

Schneverdingen

# Zweifamilienhaus - für Kapitalanleger

Objektnummer: 25205001



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

KAUFPREIS: 298.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 152 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 479 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25205001 - 29640 Schneverdingen

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

Objektnummer: 25205001 - 29640 Schneverdingen

## Auf einen Blick

|               |               |
|---------------|---------------|
| Objektnummer  | 25205001      |
| Wohnfläche    | ca. 152 m²    |
| Dachform      | Satteldach    |
| Bezugsfrei ab | 09.02.2025    |
| Zimmer        | 4             |
| Schlafzimmer  | 3             |
| Badezimmer    | 2             |
| Baujahr       | 1992          |
| Stellplatz    | 2 x Freiplatz |

|                    |                                                                           |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis          | 298.000 EUR                                                               |
| Haus               | Zweifamilienhaus                                                          |
| Provision          | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise           | Massiv                                                                    |
| Vermietbare Fläche | ca. 152 m²                                                                |
| Ausstattung        | Terrasse, Einbauküche, Balkon                                             |

Objektnummer: 25205001 - 29640 Schneverdingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 124.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 12.01.2033     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1992           |

Objektnummer: 25205001 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205001 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205001 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205001 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205001 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205001 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205001 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie



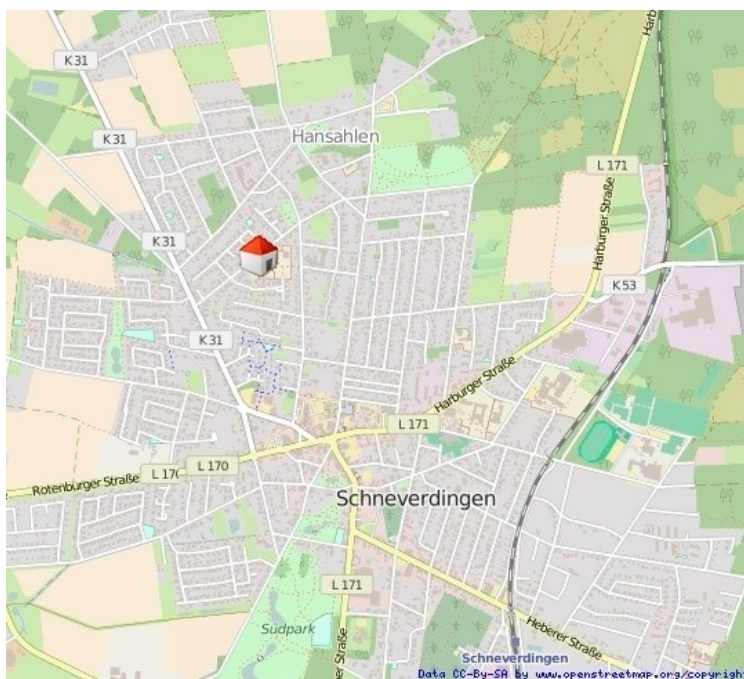
Objektnummer: 25205001 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205001 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

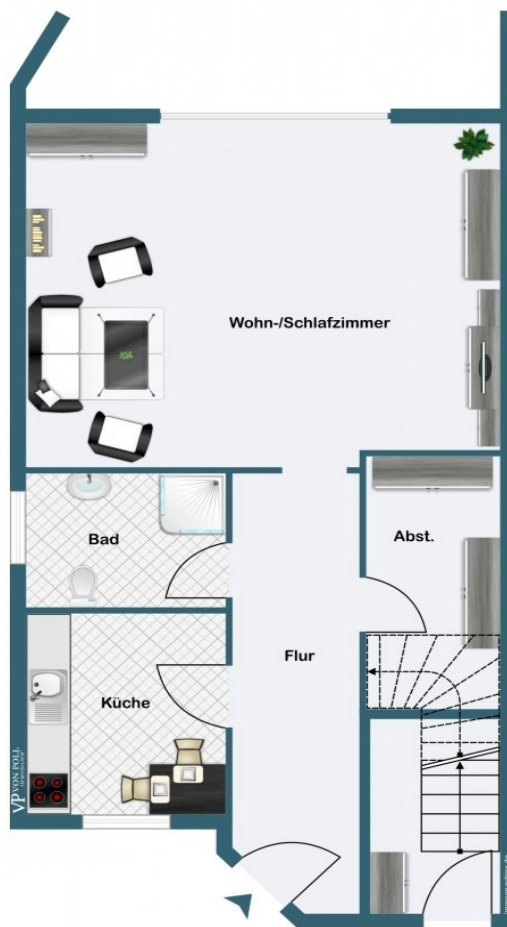
Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

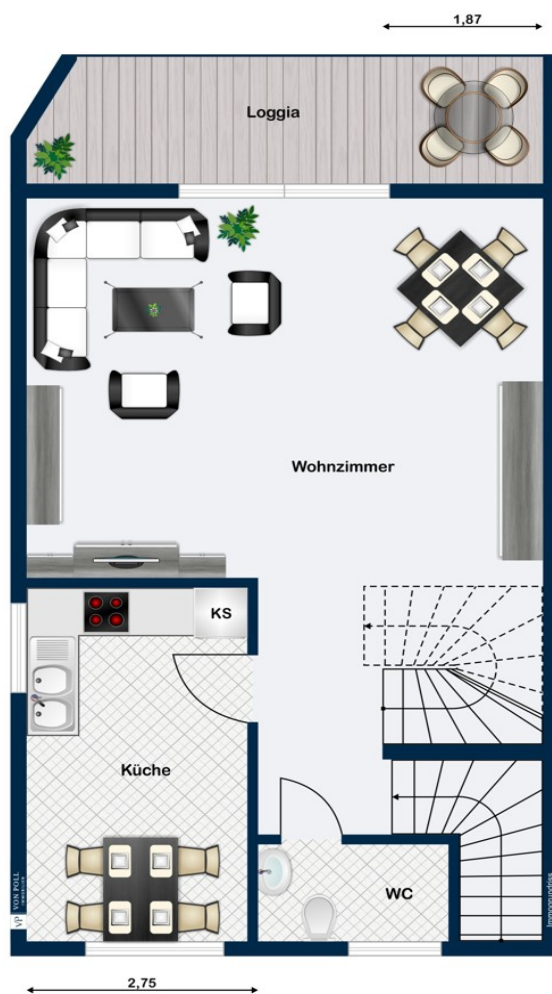
[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

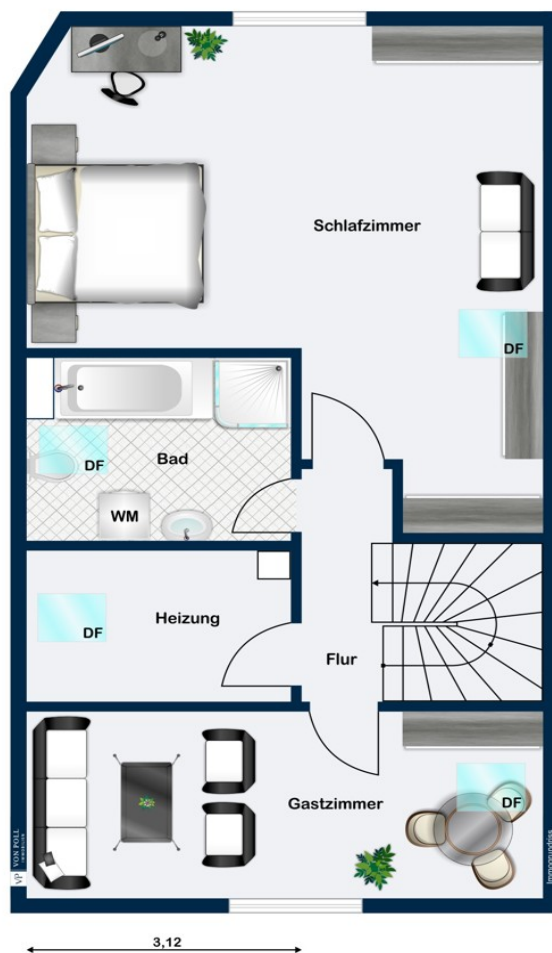


Objektnummer: 25205001 - 29640 Schneverdingen

## 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: 25205001 - 29640 Schneverdingen

## Ein erster Eindruck

Hier bieten wir Ihnen die Gelegenheit, ein Zweifamilienhaus in bester Innenstadtlage zu erwerben. Die Wohnungen haben jeweils einen eigenen Eingang, so dass die Privatsphäre gewahrt bleibt. Die Parkplätze befinden sich direkt vor dem Haus. Wohnung I Eine kleine Wohnung mit einem großen Mehrwert an Terrasse und Garten. Die Küche hat einen Essplatz und ein tiefes Fenster, das den Blick auf das Leben vor der Tür freigibt. Das Bad ist innenliegend und mit einer Dusche ausgestattet. Ein Abstellraum in der Wohnung bietet ausreichend Platz für die Waschmaschine und alles, was nur selten gebraucht wird. Der Wohn-/Schlafraum ist ein großer, heller Raum. Durch die bodentiefen Fenster/Türen gelangt man auf die überdachte Terrasse mit Blick in den Garten. Die Wohnung ist ca. 60 m<sup>2</sup> groß. Die Miete beträgt 408,00 Euro KM pro Monat. Wohnung II Die Wohnung hat einen separaten Eingang und erstreckt sich über zwei Etagen. In der oberen Etage befindet sich die Küche. Diese ist mit einer Einbauküche ausgestattet und so geräumig, dass ein Esstisch Platz findet. Ein großes Wohnzimmer mit einer schönen Loggia bietet einen Mehrwert bei jedem Wetter. Ein Gäste-WC rundet den Komfort und das Platzangebot auf dieser Ebene ab. Eine gemütliche Holzterasse führt ins Dachgeschoss. Hier befinden sich zwei Schlafzimmer. Das Badezimmer ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet. Auf dieser Ebene befindet sich ein Technikraum mit der Zentralheizung, der als zusätzlicher kleiner Abstellraum zur Verfügung steht. Die Wohnung ist ca. 90 m<sup>2</sup> groß und die Miete beträgt 675,00 Euro KM pro Monat. Ein Schuppen am Ende der Reihenhäuser bietet Platz für Fahrräder etc. Das Objekt wird aus privaten Gründen veräußert. Die Mieter wohnen beide seit 11/2022 in den Wohnungen. Wir bitten Sie als Kaufinteressent, auf die Privatsphäre der jetzigen Mieter Rücksicht zu nehmen und Anfragen und Besichtigungen ausschließlich an unser Büro zu richten. Eine Besichtigung der Wohnungen führen wir nur bei ernsthaftem Kaufinteresse durch.

Objektnummer: 25205001 - 29640 Schneverdingen

## Ausstattung und Details

Die Wohnungen sind mit Vinyl, Laminat und Fliesen in Küche, Flur und Bädern / WC ausgestattet.

Die Objekte in den Bädern sind weiß.

Das Haus ist massiv und solide gebaut, die Fenster sind Holzisoliertglasfenster. Die Heizung ist eine Gaszentralheizung (für beide Wohnungen) aus dem Baujahr 2017.

ca. 2018 Renovierung der Wohnung oben

ca. 2019 Renovierung der Wohnung unten

Objektnummer: 25205001 - 29640 Schneverdingen

## Alles zum Standort

Dieses tolle Reihemittelhaus mit seinen zwei vermieteten Wohnungen, liegt ca. 800 m vom Stadtzentrum entfernt. Alle Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar. Schneverdingen, ein staatl. anerkannter Luftkurort hat mit ihren 10 Ortschaften ca. 18.000 Einwohner und liegt mitten in der Lüneburger Heide, ca. 66 km südl. von Hamburg und ca. 60 km östl. von Bremen. Die Stadt liegt im Landkreis Heidekreis in Niedersachsen und gehört zur Metropolregion Hamburg. In nur 40 Autominuten ist die Hansestadt Hamburg über die BAB 1, BAB 7 oder die B 3 zu erreichen. Schneverdingen verfügt über zwei Nahverkehrsbahnhöfe an denen der Erixx im Stundentakt hält. Verschiedene Buslinien ergänzen die Mobilität im gesamten ländlichen Bereich. Auch die Verkehrsanbindung nach Hannover oder Bremen sind als sehr gut zu bezeichnen. Schneverdingen verfügt über vier Grundschulen, eine kooperative Gesamtschule und einen gymnasialen Zweig. Zahlreiche Kindergärten, ein großes Angebot im Sportverein für jung und alt, eine Musikschule, Ärzte, Banken, optimale Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen, wie auch für den darüber hinausreichenden Bedarf, sowie zahlreiche gastronomische Angebote, stehen Ihnen in Schneverdingen zur Verfügung. Krankenhäuser sind im nahegelegenen Soltau, Rotenburg und in Buchholz zu finden. Eine reizvolle Landschaft umgibt Schneverdingen und seine zehn Ortschaften. Ausgedehnten Heideflächen, stille Moore und Wälder sowie Äcker und Weiden. Sie ist wie geschaffen für Rad- und Inliner-Touren, Ausritte und lange Wanderungen. Weitere Informationen unter [www.schneverdingen.de](http://www.schneverdingen.de)

Objektnummer: 25205001 - 29640 Schneverdingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.1.2033. Endenergiebedarf beträgt 124.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25205001 - 29640 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)