

Schneverdingen

## Vermietet und Sanierungsbedürftig - Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Objektnummer: 23205045



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

KAUFPREIS: 260.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 212 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 982 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23205045 - 29640 Schneverdingen

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

Objektnummer: 23205045 - 29640 Schneverdingen

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 23205045   |
| Wohnfläche   | ca. 212 m² |
| Dachform     | Walmdach   |
| Zimmer       | 8          |
| Schlafzimmer | 5          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1971       |

|             |                                                                            |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 260.000 EUR                                                                |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                            |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                     |
| Nutzfläche  | ca. 150 m²                                                                 |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Balkon                                                 |

Objektnummer: 23205045 - 29640 Schneverdingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 176.35 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 09.10.2035     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1971           |



Objektnummer: 23205045 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 23205045 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 23205045 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 23205045 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 23205045 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23205045 - 29640 Schneverdingen

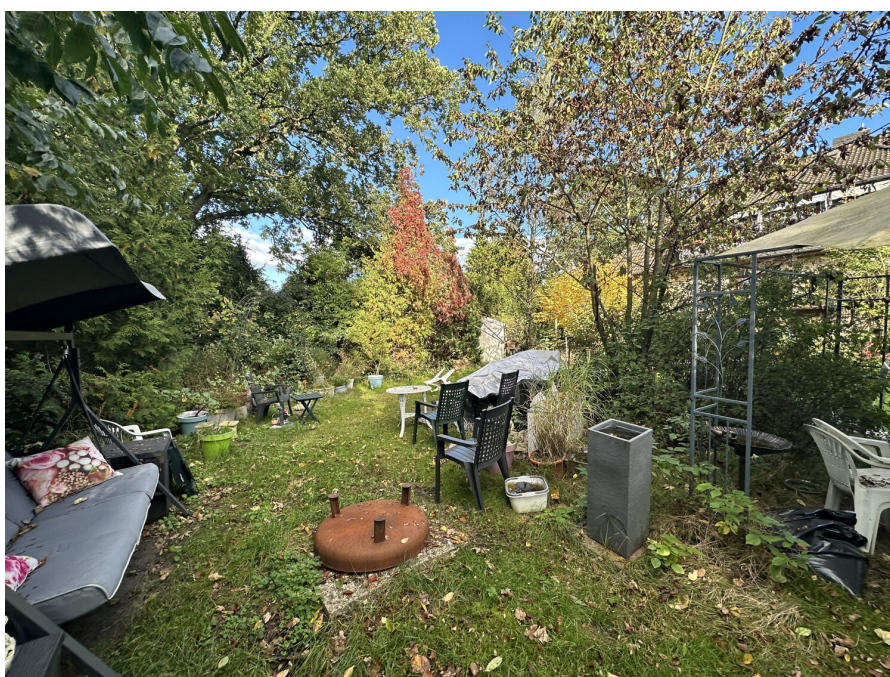
## Die Immobilie





Objektnummer: 23205045 - 29640 Schneverdingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 23205045 - 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)



Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 23205045 - 29640 Schneverdingen

## Ein erster Eindruck

Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Dieses freistehende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde im Jahr 1971 in massiver Bauweise errichtet und bietet auf einer Wohnfläche von ca. 212 m<sup>2</sup> vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das großzügige Grundstück mit rund 982 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche schafft Raum für individuelle Gestaltung – ob als Familienwohnsitz, Mehrgenerationenhaus oder zur Kapitalanlage.

Das Haus verfügt über insgesamt acht Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Der Grundriss verteilt sich großzügig über zwei Etagen und bietet flexible Raumlösungen für verschiedene Lebenssituationen. Im Kellergeschoss stehen zahlreiche Abstellflächen sowie zwei Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung.

Das großzügige Grundstück lädt mit seinen Gestaltungsmöglichkeiten zu Garten, Freizeit oder Erholung ein und bietet auch Platz für Kinder oder Haustiere.

Die Immobilie befindet sich derzeit in vermietetem Zustand. Die Mieter wohnen seit etwa 2008 im Haus und zahlen eine monatliche Kaltmiete von ca. 955 €. Ausstattung und Zustand

Das Gebäude ist komplett sanierungsbedürftig, bietet jedoch eine solide bauliche Grundlage für eine umfassende Modernisierung.

Die Gasheizung stammt aus ca. 2016 und ersetzt das ursprüngliche Ölheizsystem. Ein alter, geschweißter Öltank ist im Keller noch vorhanden.

Innenaufnahmen stellen wir auf Anfrage zur Verfügung.

Das Haus richtet sich an Interessenten, die den Wunsch haben, ein solides Gebäude nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und den Vorteil des großzügigen Grundstücks zu nutzen.

Wir bitten um ernsthafte Anfragen und koordinieren gerne einen Besichtigungstermin nach vorheriger Abstimmung.



Objektnummer: 23205045 - 29640 Schneverdingen

## Ausstattung und Details

Das Haus präsentiert sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Die Ausstattung entspricht einfachem Standard und eröffnet dem neuen Eigentümer vielfältige Optionen, das Haus nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren.

Gasheizung Viessmann aus ca. 2016, alter Öltank noch vorhanden.

Wandaufbau:

Außenwände Verblendklinker

Innenwände Kalksandstein

Stahlbetondecken

Holztreppen

Holzrahmenfenster zweifach isoliert

Innenausstattung einfach und sanierungsbedürftig

Objektnummer: 23205045 - 29640 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: 23205045 - 29640 Schneverdingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.10.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 176.35 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 23205045 - 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](mailto:heidekreis@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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