

Schneverdingen

## Charmant appartement de 3 pièces : un investissement parfait dans un style intemporel

**CODE DU BIEN: 25205033**



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

**PRIX D'ACHAT: 130.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 71 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 25205033 - 29640 Schneverdingen**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25205033 - 29640 Schneverdingen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25205033	Prix d'achat	130.000 EUR
Surface habitable	ca. 71 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Etage	1	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	État de la propriété	Modernisé
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine
Année de construction	1973		
Place de stationnement	1 x surface libre		

**CODE DU BIEN: 25205033 - 29640 Schneverdingen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile		
Certification énergétique valable jusqu'au	12.11.2028	Consommation finale d'énergie	172.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	F
		Année de construction selon le certificat énergétique	2007

**CODE DU BIEN: 25205033 - 29640 Schneverdingen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25205033 - 29640 Schneverdingen**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25205033 - 29640 Schneverdingen

## La propriété



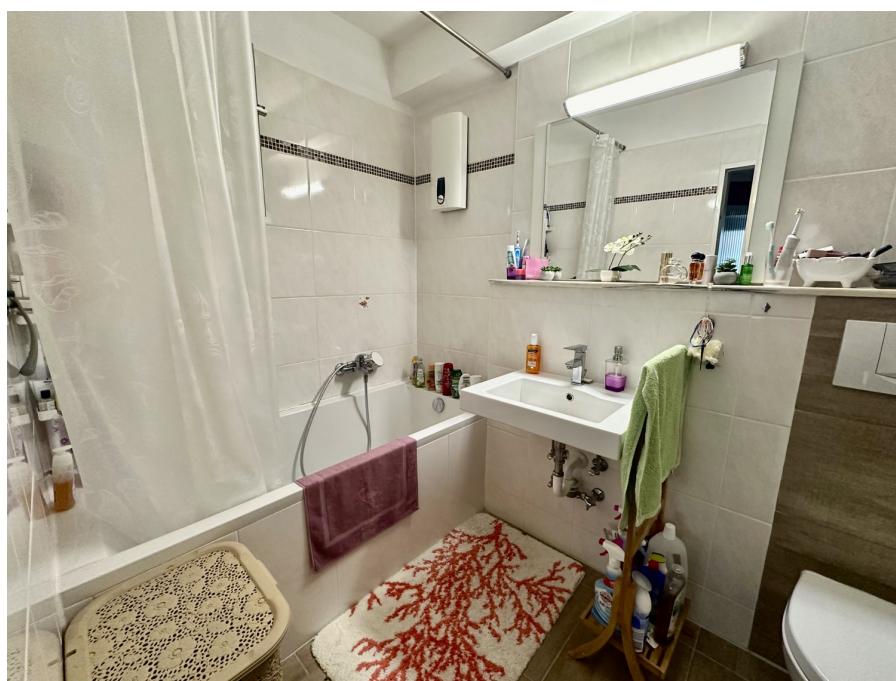
CODE DU BIEN: 25205033 - 29640 Schneverdingen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25205033 - 29640 Schneverdingen**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25205033 - 29640 Schneverdingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25205033 - 29640 Schneverdingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25205033 - 29640 Schneverdingen

## La propriété



### Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

CODE DU BIEN: 25205033 - 29640 Schneverdingen

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25205033 - 29640 Schneverdingen**

## Une première impression

Hier bietet sich die Gelegenheit eine solide Eigentumswohnung in östlicher Lage von Schneverdingen zu erwerben.

Die Wohnanlage befindet sich in ruhiger Lage in unmittelbarer Nähe zum Naturschutzgebiet "Osterheide". Für Berufspendler ist die Nähe zum Bahnhof (ca. 1,2 km) besonders attraktiv. Die Wohnung wurde nach dem Eigentümerwechsel im Jahr 2019 komplett modernisiert und teilsaniert. Es wurden die Fenster erneuert, das Bad saniert und die Böden in der Wohnung erneuert. Vermietet ist die Wohnung seit 2020.

Die Wohnung ist ca. 71 m<sup>2</sup> groß und verfügt über drei Zimmer (zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, Küche, Bad und Gäste- WC). Besonders attraktiv ist die als Wintergarten geschlossene Loggia. Darüber hinaus gehört zu der Wohnung ein eigener Kellerraum.

Eine Vermietung ist laut Teilungserklärung ohne die Zustimmung des Verwalters erlaubt. Ein Stellplatz ist der Wohnung vor dem Haus zugeordnet.

Die Eigentumsverhältnisse sind nach dem Wohnungseigentümergesetz in einer Teilungserklärung geregelt.

Der Miteigentumsanteil beläuft sich auf 415/10.000- stel. Die Eigentümergemeinschaft besteht aus 25 Wohneinheiten.

Ein Hauswart, ein Garten- und Treppenhausreinigungsdienst sind für die Anlage zur Pflege bestellt.

Das monatliche Hausgeld beträgt laut aktuellem Wirtschaftsplan 187,83 € monatlich. Weiterhin werden monatlich für die Rücklage 90,17 € gezahlt.

Die Erhöhung der Rücklagen für die Sanierung, für die Dauer von 4 Jahren hat eine monatliche Mehrbelastung von 125,54 Euro erforderlich gemacht (seit 1.1.2024 bis 31.12.2028) Aktuell ist eine Dachsanierung geplant und wurde in 2025 begonnen / umgesetzt.

Die Wohnung ist vermietet. Die Mieteinnahme beträgt monatl. 528,00 Euro Kaltmiete und 185,00 Euro Nebenkosten Vorauszahlung.

Die Protokolle der Eigentümerversammlungen können auf Wunsch bei uns eingesehen werden. Bitte vereinbaren Sie einen Termin mit uns.

**CODE DU BIEN: 25205033 - 29640 Schneverdingen**

## Détails des commodités

Willkommen in diesem liebevoll gestalteten Zuhause, das mit einer durchdachten Ausstattung und zeitlosem Design beeindruckt. Die Fußböden sind pflegeleicht und wurden mit stilvollem Laminat in Holzoptik ausgestattet, was jedem Raum eine warme und einladende Atmosphäre verleiht. In den Bereichen Küche, Bad und Gäste-WC sorgen Fliesen für eine praktische und leicht zu reinigende Oberfläche.

Die Küche präsentiert sich mit einer zeitlosen Einbauküche, die nicht nur funktional, sondern auch ästhetisch ansprechend ist. Hier ist genügend Platz, um kulinarische Köstlichkeiten zu kreieren und gemeinsame Mahlzeiten zu genießen.

Das Badezimmer lädt zur Entspannung ein, denn es verfügt über eine komfortable Badewanne sowie Objekte in zeitlosem weißen Design, die eine ruhige und erfrischende Atmosphäre schaffen.

Insgesamt präsentiert sich dieses Zuhause als ein Ort der Geborgenheit und des Komforts, perfekt geeignet, um das Leben in vollen Zügen zu genießen.

**CODE DU BIEN: 25205033 - 29640 Schneverdingen**

## Tout sur l'emplacement

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)

**CODE DU BIEN: 25205033 - 29640 Schneverdingen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.11.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 172.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilien spezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**CODE DU BIEN: 25205033 - 29640 Schneverdingen**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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