Soltau

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und traumhaftem Garten

Objektnummer: 26205010



KAUFPREIS: 365.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 201 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1343 m²

Objektnummer: 26205010 - 29614 Soltau

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

Objektnummer: 26205010 - 29614 Soltau

Auf einen Blick

Objektnummer	26205010
Wohnfläche	ca. 201 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1886

Kaufpreis	365.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 105 m²
Ausstattung	Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26205010 - 29614 Soltau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	07.05.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	289.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1886

Objektnummer: 26205010 - 29614 Soltau

Die Immobilie





Objektnummer: 26205010 - 29614 Soltau

Die Immobilie





Objektnummer: 26205010 - 29614 Soltau

Die Immobilie

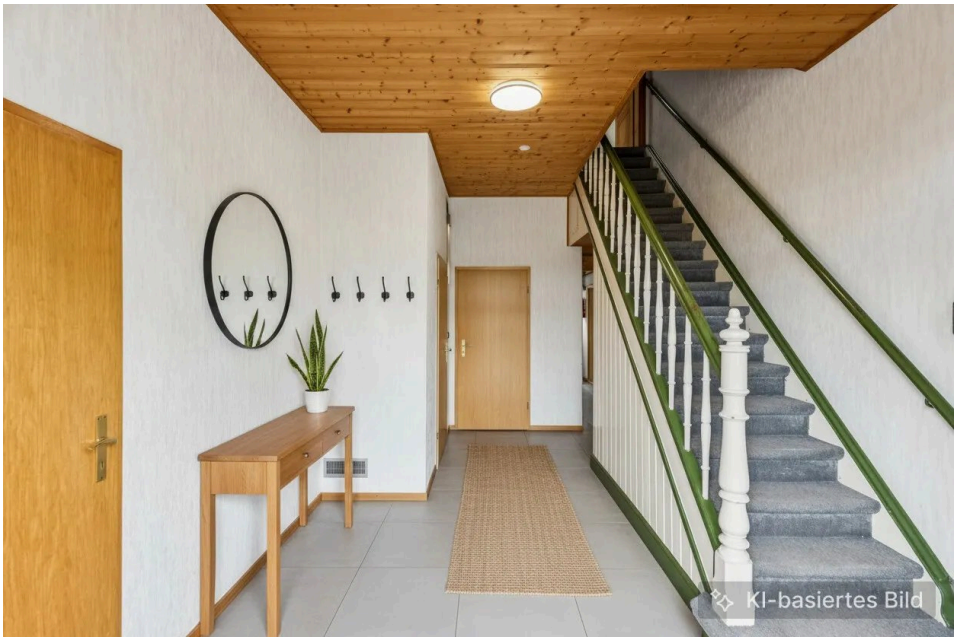




Objektnummer: 26205010 - 29614 Soltau

Die Immobilie





Objektnummer: 26205010 - 29614 Soltau

Die Immobilie

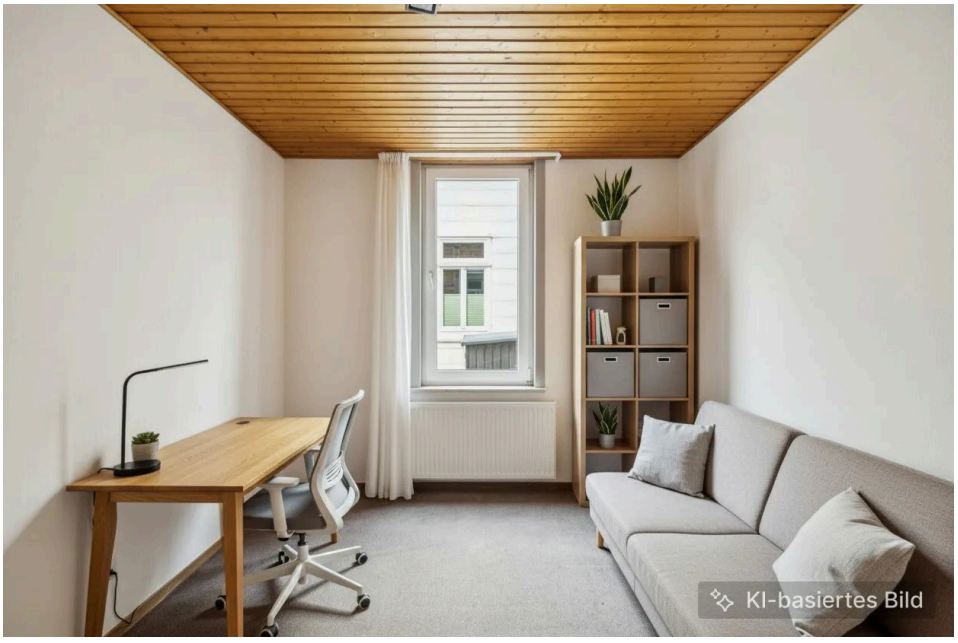




Objektnummer: 26205010 - 29614 Soltau

Die Immobilie





Objektnummer: 26205010 - 29614 Soltau

Die Immobilie

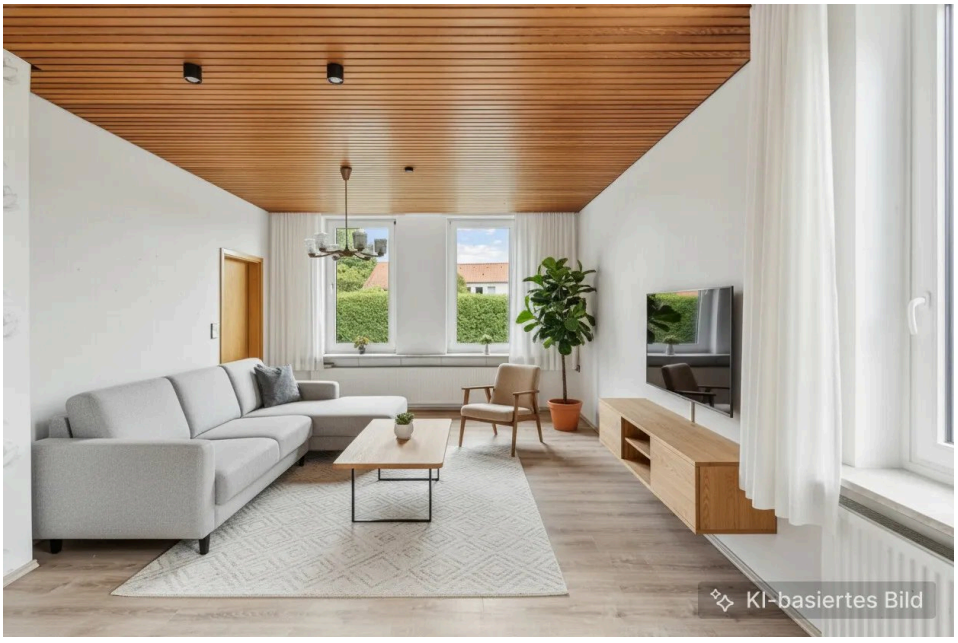




Objektnummer: 26205010 - 29614 Soltau

Die Immobilie





Objektnummer: 26205010 - 29614 Soltau

Die Immobilie





Objektnummer: 26205010 - 29614 Soltau

Die Immobilie





Objektnummer: 26205010 - 29614 Soltau

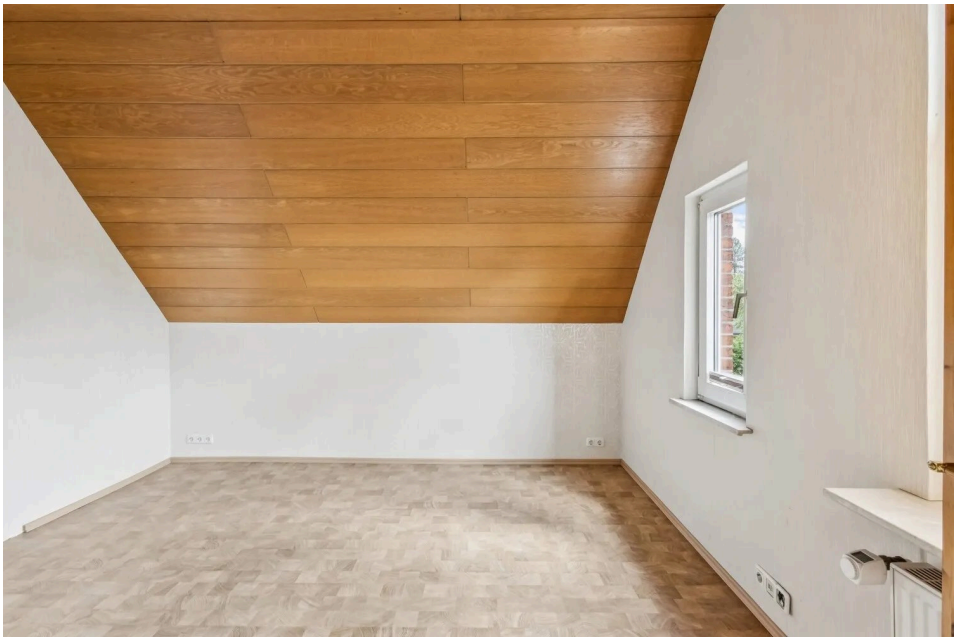
Die Immobilie

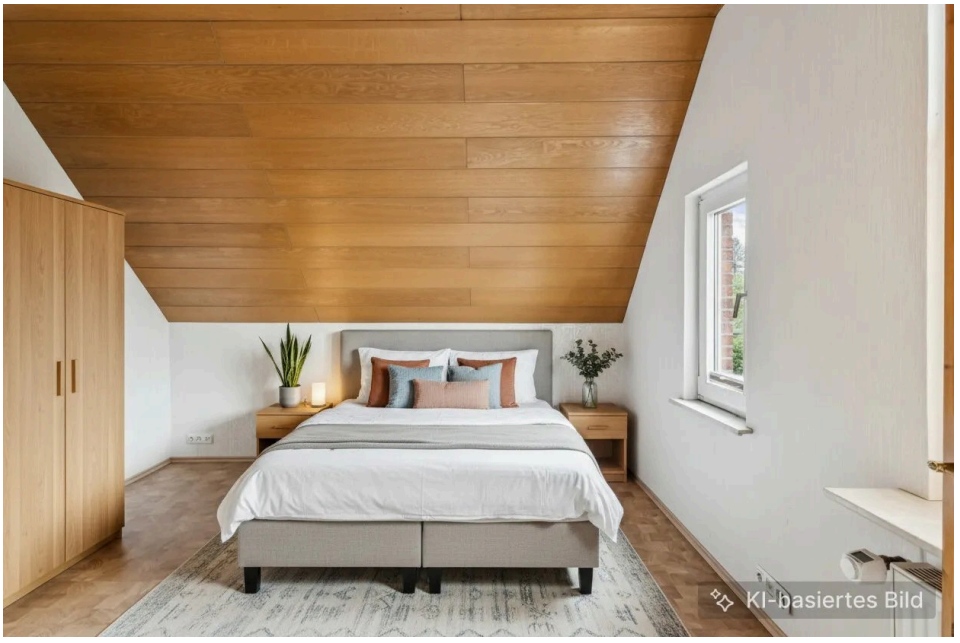




Objektnummer: 26205010 - 29614 Soltau

Die Immobilie





Objektnummer: 26205010 - 29614 Soltau

Die Immobilie





Objektnummer: 26205010 - 29614 Soltau

Die Immobilie





Objektnummer: 26205010 - 29614 Soltau

Die Immobilie





Objektnummer: 26205010 - 29614 Soltau

Die Immobilie





Objektnummer: 26205010 - 29614 Soltau

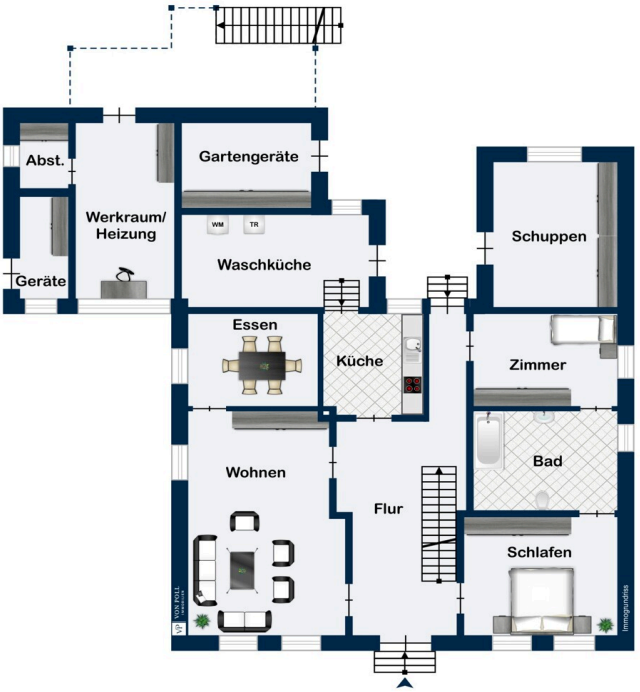
Die Immobilie

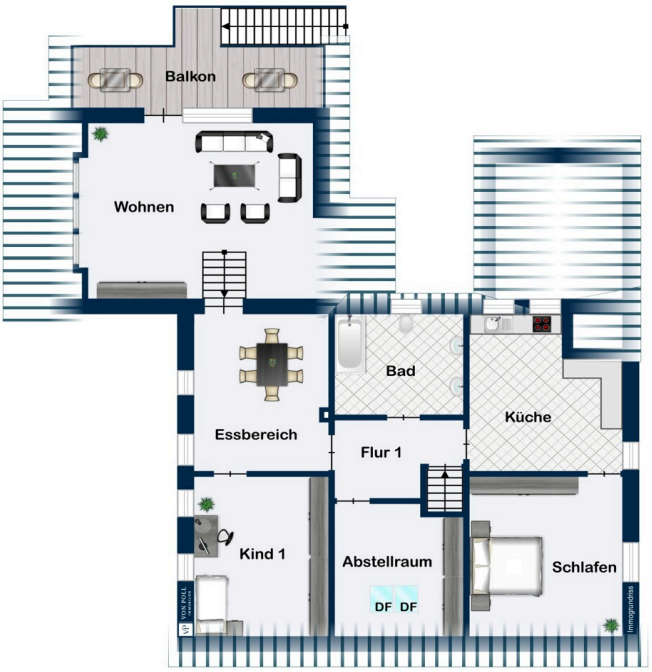




Objektnummer: 26205010 - 29614 Soltau

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: 26205010 - 29614 Soltau

Ein erster Eindruck

Dieses attraktive Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in zentraler Lage von Soltau bietet großzügigen Wohnraum, flexible Nutzungsmöglichkeiten und einen liebevoll angelegten Garten. Die Immobilie eignet sich ideal für Familien und Mehrgenerationenhaushalte.

Das 1993/1994 ausgebaute Dachgeschoss wurde harmonisch renoviert und überzeugt mit einem hellen Wohn- und Essbereich mit gemütlichem Kaminofen. Ein Schlafzimmer, ein Büro- bzw. Gästezimmer sowie eine moderne Küche ergänzen das ansprechende Raumangebot. Die Loggia bietet einen schönen Blick in den gepflegten Garten und lädt zum Entspannen ein.

Die Erdgeschosswohnung besticht durch den charakteristischen Charme der späten 1970er- und frühen 1980er-Jahre und bietet viel Platz für die individuelle Gestaltung. Der großzügige Garten eignet sich hervorragend für Familienfeiern, gesellige Sommerabende oder ruhige Stunden im Grünen. Mehrere Schuppen schaffen zusätzlichen Stauraum, während der Carport mit Balkonkraftwerk das Angebot abrundet.

Ein besonderer Vorteil ist die zentrale Lage in Soltau. Der Bahnhof Soltau ist schnell erreichbar und macht die Immobilie besonders interessant für Pendler. Gleichzeitig profitieren Sie von kurzen Wegen in die Innenstadt und zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Dieses Haus in Soltau mit Einliegerwohnung, Garten und Bahnhofsnähe verbindet Wohnkomfort mit einer gefragten Lage und bietet ideale Voraussetzungen für ein Zuhause mit viel Platz und Flexibilität.

Objektnummer: 26205010 - 29614 Soltau

Ausstattung und Details

Das Haus verfügt über einen charakteristischen Terrazzoboden im Flur und in der Küche. In den weiteren Wohnbereichen finden sich unterschiedliche Bodenbeläge aus Teppich, Laminat und Fliesen. Die Fenster sind mit Doppelverglasung ausgestattet.
Die ausgebaute Wohneinheit im Dachgeschoss wurde in den vergangenen Jahren teilweise modernisiert. Die Böden sind mit Fliesen und Laminat ausgestattet. Für eine behagliche Atmosphäre sorgt der Specksteinofen aus ca. 2020. Im Zuge des Dachausbaus wurden bereits ca. 1993/1994 die Dachdämmung erneuert und teilweise neue Leitungen verlegt. Eine komplett neue Küche inklusive neuer Dachfenster wurde ca. 2019 eingebaut. Das Badezimmer wurde ca. 2019/2020 modernisiert und verfügt über eine komfortable begehbare Dusche. Auch hier sind die Fenster doppelt verglast.
Die Gasheizung wurde 2016 erneuert und sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung. Der ca. 2016 errichtete bzw. erneuerte Carport mit integriertem Balkonkraftwerk ergänzt die Ausstattung und bietet eine zeitgemäße Möglichkeit zur Unterstützung der eigenen Stromversorgung.
Abgerundet wird das Angebot durch den großzügigen, liebevoll angelegten Garten, ein Gartenhaus sowie mehrere Schuppen, die zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder und weitere Utensilien bieten.

Objektnummer: 26205010 - 29614 Soltau

Alles zum Standort

Soltau liegt mitten in der Lüneburger Heide und bietet eine attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung. Besonders für Berufspendler ist der Standort interessant: Durch die Lage im Städtedreieck Hamburg, Bremen und Hannover sind alle drei Großstädte in etwa einer Stunde erreichbar.

Auch der Bahnhof Soltau ist ein wichtiger Standortvorteil und bietet Pendlern eine praktische Anbindung an das regionale Bahnnetz. Ergänzt wird das Angebot durch zwei weitere Bahnstationen im Stadtgebiet. Wer beruflich regelmäßig unterwegs ist, profitiert somit von kurzen Wegen und verschiedenen Möglichkeiten für den täglichen Arbeitsweg.

Gleichzeitig bietet das Haus in Soltau alles, was man für den Alltag benötigt. Ein Supermarkt mit Bäcker ist bequem zu Fuß erreichbar. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Fachgeschäfte, Cafés und Restaurants befinden sich in der Innenstadt. Die gemütliche Fußgängerzone sowie die regelmäßig stattfindenden Wochenmärkte laden zum Einkaufen und Verweilen ein.

Auch Familien profitieren von der guten Infrastruktur. Kindergärten, Schulen bis zum Gymnasium, Ärzte und öffentliche Einrichtungen sind direkt in Soltau vorhanden. Ein medizinisches Versorgungszentrum, ein Rehazentrum und das Solebad ergänzen das Angebot.

Für die Freizeit bietet die Lüneburger Heide zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und aktiven Gestaltung. Darüber hinaus sorgen touristische Attraktionen, vielfältige Sportangebote und das bekannte Outlet Center für zusätzliche Abwechslung.

Objektnummer: 26205010 - 29614 Soltau

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: 26205010 - 29614 Soltau

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