Soltau / Ebsmoor – Soltau Land

Wohnhaus mit zusätzlichen Appartements am Stadtrand

Objektnummer: 26205021



KAUFPREIS: 340.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 147 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 922 m²

Objektnummer: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor – Soltau Land

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

Objektnummer: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor – Soltau Land

Auf einen Blick

Objektnummer	26205021
Wohnfläche	ca. 147 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	5
Baujahr	1961
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	340.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor – Soltau Land

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	15.10.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	259 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1961

Objektnummer: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor – Soltau Land

Die Immobilie





Objektnummer: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor – Soltau Land

Die Immobilie





Objektnummer: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor – Soltau Land

Die Immobilie





Objektnummer: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor – Soltau Land

Die Immobilie





Objektnummer: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor – Soltau Land

Die Immobilie





Objektnummer: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor – Soltau Land

Die Immobilie





Objektnummer: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor – Soltau Land

Die Immobilie





Objektnummer: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor – Soltau Land

Die Immobilie





Objektnummer: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor – Soltau Land

Die Immobilie





Objektnummer: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor – Soltau Land

Die Immobilie





Objektnummer: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor – Soltau Land

Die Immobilie





Objektnummer: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor – Soltau Land

Die Immobilie





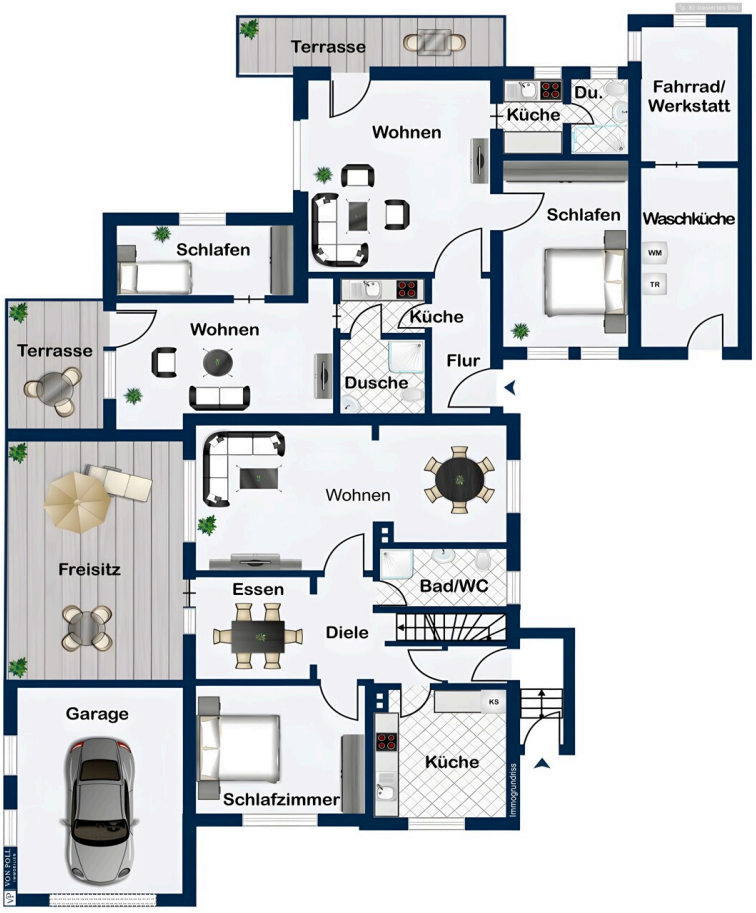
Objektnummer: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor – Soltau Land

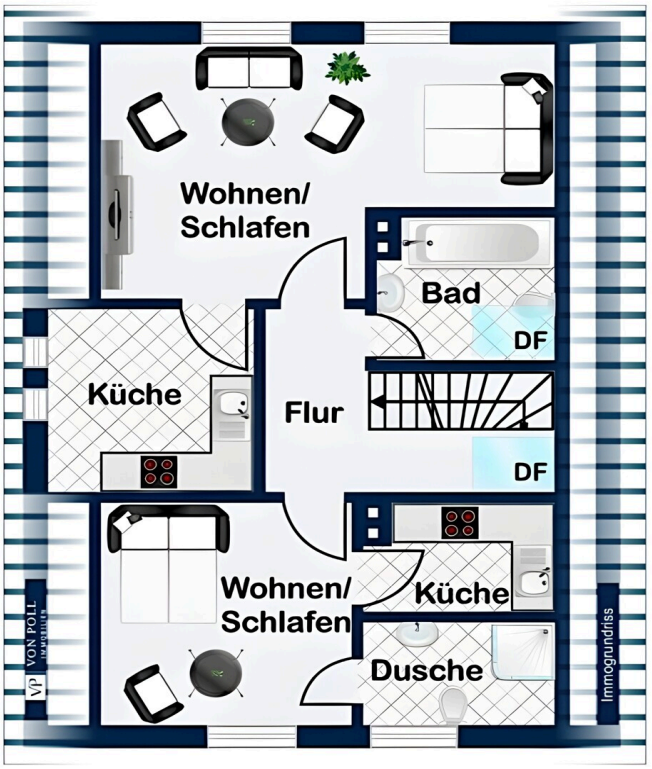
Die Immobilie

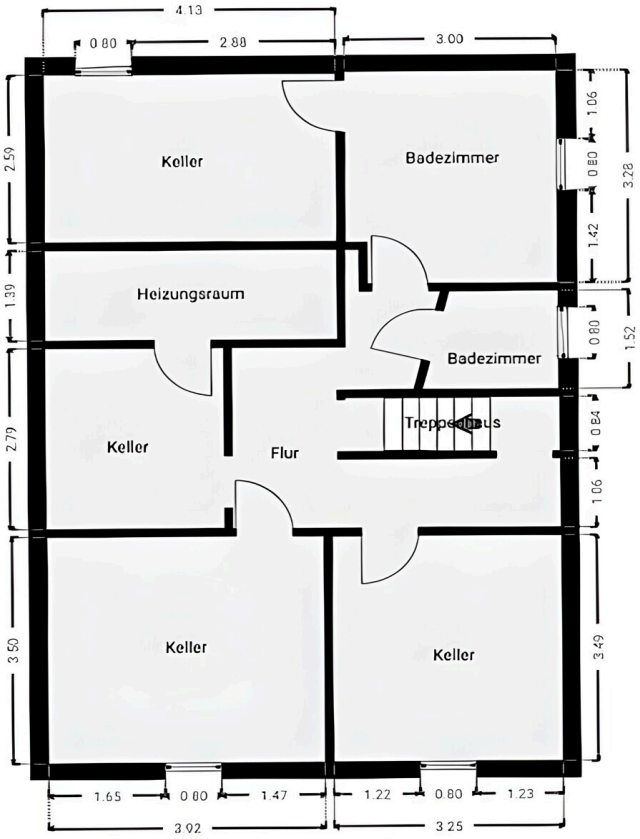


Objektnummer: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor – Soltau Land

Grundrisse




Wohnen/
Schlafen
Bad
DF
Küche
Flur
DF
Wohnen/
Schlafen
Küche
Dusche
Immogrundriss



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: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor – Soltau Land

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Wohnhaus befindet sich auf einem ca. 922 m² großen Grundstück in einer besonders ruhigen Randlage am Stadtrand von Soltau. Umgeben von viel Grün und einer gewachsenen Nachbarschaft bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig von einer guten Infrastruktur sowie kurzen Wegen in die Soltauer Innenstadt profitieren möchten.

Das ursprünglich im Jahr 1961 errichtete Wohnhaus wurde in den Jahren 1970 bis 1990 sukzessive erweitert und den jeweiligen Lebenssituationen der Eigentümer angepasst. Dadurch entstand ein großzügiges und vielseitiges Raumkonzept mit insgesamt fünf separaten Wohneinheiten, das unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – vom Mehrgenerationenwohnen über die Vermietung einzelner Appartements bis hin zur Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Das Haus überzeugt durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Hauptwohnung im Erdgeschoss wird durch insgesamt vier separate Appartements ergänzt. Im Dachgeschoss befinden sich zwei kleine Appartements, jeweils ausgestattet mit Duschbad und einer kleinen Küche. Im Anbau des Hauses stehen zwei weitere Appartements mit Duschbad und Küche zur Verfügung. Diese verfügen zusätzlich jeweils über einen eigenen Terrassenzugang in den Garten. Dadurch eignet sich die Immobilie hervorragend für Mehrgenerationenwohnen, die Vermietung, Gäste oder auch die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Der helle Wohnbereich der Hauptwohnung vermittelt eine angenehme Wohnatmosphäre. Das großzügige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt des Hauses und bietet direkten Zugang zur Terrasse sowie in den gepflegten Garten. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch eine separate, großzügige Küche, ein Esszimmer, ein Schlafzimmer und ein Badezimmer. Somit ist komfortables Wohnen auf einer Ebene möglich. Vom Erdgeschoss aus gelangen Sie zudem in den geräumigen Keller, der mit viel Stauraum und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten überzeugt.
Das gepflegte Grundstück bietet ausreichend Platz zum Entspannen, Gärtnern oder für gesellige Stunden im Freien. Die großzügigen Terrassen schaffen schöne Aufenthaltsbereiche und verbinden Haus und Garten auf harmonische Weise. Praktische Nebenflächen sowie ausreichend Stellmöglichkeiten runden das Gesamtangebot ab.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als gepflegtes und vielseitig nutzbares Zuhause in einer attraktiven und ruhigen Stadtrandlage von Soltau. Ob als großzügiges Familienhaus, für Mehrgenerationenwohnen oder mit zusätzlicher Vermietungsmöglichkeit – hier eröffnen sich zahlreiche individuelle Nutzungsperspektiven.

Objektnummer: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor – Soltau Land

Ausstattung und Details

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand und überzeugt durch ihre funktionale Ausstattung sowie die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Kombination aus Hauptwohnung, mehreren separaten Appartements und großzügigen Nebenflächen eröffnet unterschiedlichste Wohn- und Nutzungskonzepte.
Zur Ausstattung gehören unter anderem:
ca. 147 m² Wohnfläche
ca. 922 m² Grundstück
Hauptwohnung im Erdgeschoss
vier separate Appartements mit jeweils Duschbad und Küchenbereich
Teilunterkellerung mit praktischen Abstell- und Nutzflächen
massive Bauweise, Isolierglasfenster überwiegend mit Außenjalousien
Garage und separate Werkstatt
Gartenhaus
gepflegter Garten mit mehreren Terrassen
befestigte Zufahrt
Stellplätze auf dem Grundstück
vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, z. B. für Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Vermietung oder Gästeunterbringung
Die Immobilie bietet eine solide Basis für individuelles Wohnen und überzeugt durch ihren gepflegten Zustand. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, Modernisierungen nach den eigenen Vorstellungen vorzunehmen und das Haus an heutige Wohnansprüche anzupassen. So entsteht ein Zuhause mit viel Potenzial und langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten.

Objektnummer: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor – Soltau Land

Alles zum Standort

Die Lage dieser gepflegten Immobilie, befindet sich in ruhiger Wohngegend am Stadtrand von Soltau gelegen.

Soltau ist eine niedersächsische Kleinstadt im Heidekreis, mitten in der Lüneburger Heide, welche durch touristische Attraktionen und ein Outlet Center überregionale Bekanntheit erlangt hat. Durch die gute Anbindung im Städtedreieck Hamburg-Bremen-Hannover sind die Metropolen in weniger als einer Stunde erreichbar. Die lebendige Heidestadt hat einen Bahnhof und zwei zusätzliche Bahnstationen. Soltau hat ca. 22.800 Einwohner und wird als Herz der Heide bezeichnet.

Ein Supermarkt mit Bäcker, ist fußläufig zu erreichen. Darüberhinaus bietet Soltau alle Geschäfte des tägl. Bedarfs. Eine Fußgängerzone mit kleinen Fachgeschäften, Cafés, Eisdielen und Restaurants lädt zum Bummeln ein. Wöchentlich finden hier zwei Wochenmärkte statt. Die Stadt verfügt weiterhin über ein medizinisches Versorgungszentrum (MVZ), ein Rehazentrum und ein Solebad. Schulen (bis zum Gymnasium), Kindergärten, alle öffentlichen Einrichtungen und Ärzte stehen hier ebenfalls zur Verfügung. Ein vielfältiges Sport- und Freizeitangebot rundet die hohe Lebensqualität ab.

Objektnummer: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor – Soltau Land

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: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor – Soltau Land

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