Soltau / Wolterdingen

Großzügiges Einfamilienhaus auf einmaligem Grundstück

Objektnummer: 26205043



KAUFPREIS: 540.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 255 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1949 m²

Objektnummer: 26205043 - 29614 Soltau / Wolterdingen

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

Objektnummer: 26205043 - 29614 Soltau / Wolterdingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26205043
Wohnfläche	ca. 255 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1975
Stellplatz	2 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	540.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 52 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26205043 - 29614 Soltau / Wolterdingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieausweis gültig bis	29.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	187.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 26205043 - 29614 Soltau / Wolterdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26205043 - 29614 Soltau / Wolterdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26205043 - 29614 Soltau / Wolterdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26205043 - 29614 Soltau / Wolterdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26205043 - 29614 Soltau / Wolterdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26205043 - 29614 Soltau / Wolterdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26205043 - 29614 Soltau / Wolterdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26205043 - 29614 Soltau / Wolterdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26205043 - 29614 Soltau / Wolterdingen

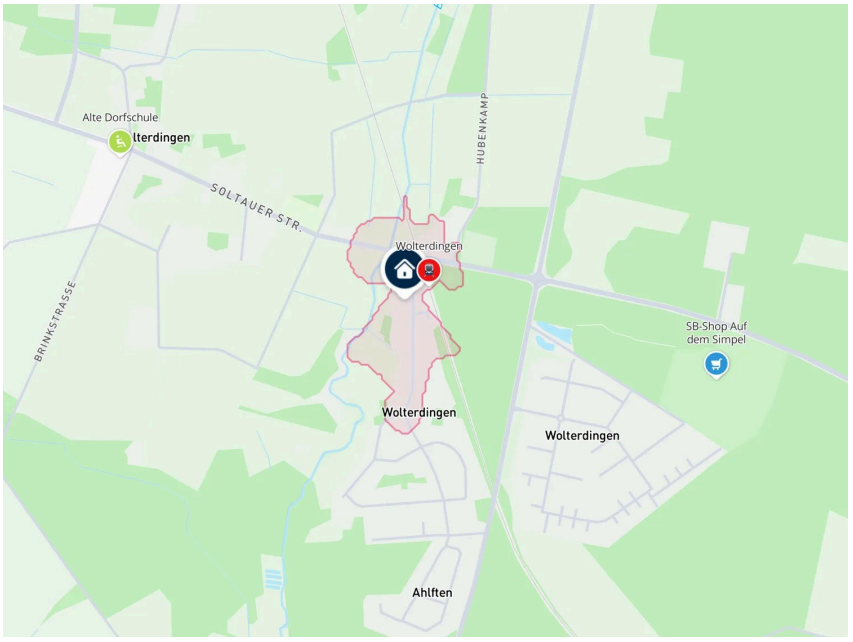
Die Immobilie





Objektnummer: 26205043 - 29614 Soltau / Wolterdingen

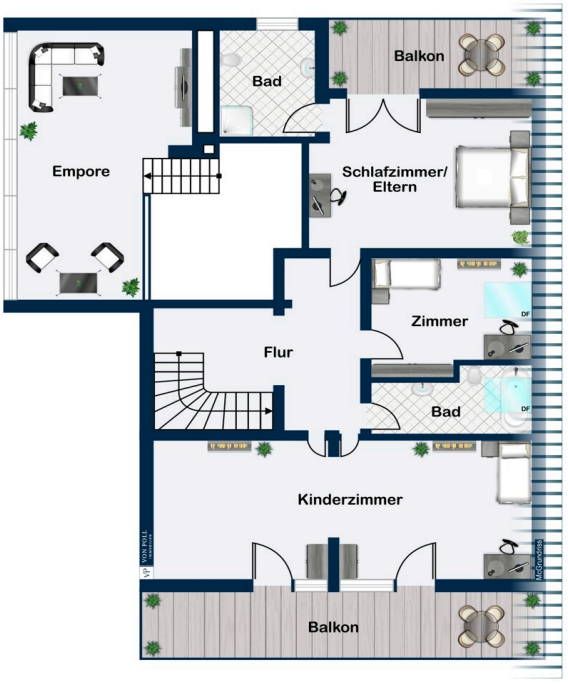
Die Immobilie

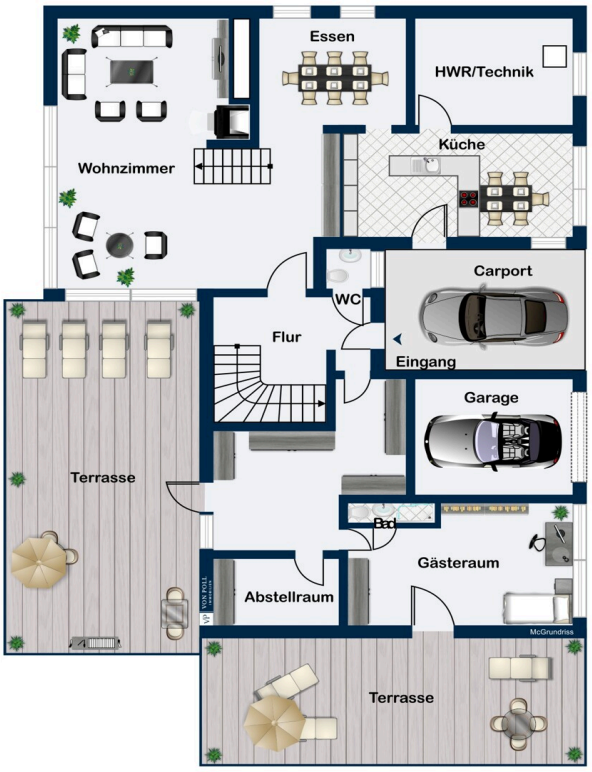




Objektnummer: 26205043 - 29614 Soltau / Wolterdingen

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: 26205043 - 29614 Soltau / Wolterdingen

Ein erster Eindruck

In besonderer Lage mit beeindruckend weitem Blick über die angrenzenden Wiesen präsentiert sich dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1975. Die Immobilie wurde 1995 umfassend modernisiert und auch in den Folgejahren kontinuierlich weiterentwickelt. Das ca. 1.949 m² große, gepflegte Grundstück verbindet Privatsphäre, gewachsenen Baumbestand und naturnahes Wohnen mit einem außergewöhnlichen Ausblick ins Grüne.

Mit ca. 255 m² Wohnfläche und acht Zimmern, darunter vier Schlafzimmer und drei Bäder, bietet das Haus viel Raum für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten.

Das Herzstück bildet der großzügige Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen, die offene Empore und der direkte Übergang zur Terrasse schaffen ein besonderes Raumgefühl. Dabei öffnet sich der Wohnbereich zum Garten – der weite Blick über die Wiesen wird hier zum festen Bestandteil des Wohnens.

Die durchdachte Raumaufteilung schafft großzügige Gemeinschaftsbereiche ebenso wie angenehm separierte Rückzugsmöglichkeiten. Ein Gästezimmer im Erdgeschoss mit eigener Terrasse bietet zusätzliche Flexibilität. Im Dachgeschoss befindet sich der Elternbereich mit Bad en suite. Weitere Räume lassen sich individuell als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen.

Eine besondere Qualität bietet der liebevoll gestaltete Garten. Gewachsener Baumbestand, ein Zierteich und verschiedene Sitzecken schaffen attraktive Rückzugsorte. Je nach Tageszeit lassen sich Sonne, Schatten und der Blick über die Wiesen aus unterschiedlichen Perspektiven genießen. Mehrere Terrassen und Balkone unterstreichen die enge Verbindung zwischen Haus, Garten und Landschaft.

Besonders reizvoll ist die Kombination aus ruhiger Wiesenrandlage, viel Privatsphäre und guter verkehrstechnischer Erreichbarkeit. Eine Bahnanbindung sowie gute Verbindungen in die umliegenden Orte und Städte machen den Standort auch für Berufspendler interessant.

Ruhe, Weite, der außergewöhnliche Wiesenblick und der liebevoll gestaltete Garten verleihen diesem Anwesen seinen besonderen Charakter – ein großzügiges Zuhause für Menschen, die viel Platz, Natur und Privatsphäre suchen, ohne auf eine gute Verkehrsanbindung verzichten zu wollen.

Objektnummer: 26205043 - 29614 Soltau / Wolterdingen

Ausstattung und Details

Die Immobilie wurde nach dem Eigentümerwechsel im Jahr 1995 umfassend modernisiert und in den Folgejahren kontinuierlich gepflegt und weiterentwickelt.
Zu den wesentlichen Modernisierungen zählt die Erneuerung der Elektrik einschließlich der Absicherung im Jahr 2000. Das Mauerwerk verfügt teilweise über eine Hohlraumisolierung; zusätzlich wurde der Dachbereich oberhalb der offenen Empore nachisoliert. Die Gasheizung stammt aus dem Jahr 2005 und wurde 2025 überholt. Zuletzt wurden im Juli 2026 die Fenster im Bad und im Hauswirtschaftsraum erneuert. Im Erdgeschoss sind überwiegend Kunststofffenster vorhanden. Im Dachgeschoss verfügen die Fenster teilweise über Mahagoniholzrahmen. Die Wohnräume sind überwiegend mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet. Das Gästezimmer im Erdgeschoss verfügt über Parkettboden, einen eigenen Kaminofen sowie einen direkten Zugang zu einer separaten Terrasse. Eine Einbauküche ist ebenfalls vorhanden.
Der großzügige Wohnbereich wird durch große Fensterflächen, die offene Empore und eine Hebe-Schiebe-Tür zur Terrasse geprägt. Ein Kaminofen aus dem Jahr 2005 ergänzt den Wohnbereich und schafft insbesondere in der kühleren Jahreszeit eine angenehme Wohnatmosphäre. Mehrere Terrassen und Balkone bieten zusätzliche Aufenthaltsbereiche mit Blick in den Garten und über die angrenzenden Wiesen.
Die großzügigen Außenanlagen sind ansprechend und gärtnerisch gestaltet. Garten- und Pflasterflächen wurden sorgfältig angelegt und fügen sich harmonisch in das Gesamtbild der Immobilie ein. Die befestigten Flächen sind überwiegend mit hochwertigem Natursteinpflaster, größtenteils aus Granit, ausgeführt und unterstreichen den wertigen Charakter der Außenanlage. Ein Carport bietet eine geschützte Abstellmöglichkeit für ein Fahrzeug. Für Gartengeräte und weitere Utensilien steht zusätzlich ein großzügiger Abstellraum zur Verfügung.
Ein eigener, ca. 13 Meter tiefer Brunnen auf dem Grundstück ergänzt die Außenanlagen und kann für die Gartenbewässerung genutzt werden.

* Eigentümerwechsel und umfassende Modernisierung 1995
* weitere Modernisierungen und laufende Pflege in den Folgejahren
* Elektrik einschließlich Absicherung 2000 erneuert
* Hohlraumisolierung des Mauerwerks
* Dachbereich über der offenen Empore nachisoliert
* Gasheizung aus 2005, im Jahr 2025 überholt
* überwiegend Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Dachgeschoss
* Kaminofen im Wohnzimmer aus 2005
* Kaminofen im Gästezimmer
* überwiegend Kunststofffenster im Erdgeschoss
* im Dachgeschoss teilweise Fenster mit Mahagoniholzrahmen
* Fenster im Bad und Hauswirtschaftsraum im Juli 2026 erneuert
* Einbauküche

* überwiegend Fliesenböden
* Parkettboden und Kaminofen im Gästezimmer
* offene Empore und großzügige Fensterflächen
* Hebe-Schiebe-Tür mit Zugang zur Terrasse
* mehrere Terrassen und Balkone
* gärtnerisch angelegte Garten- und Natursteinpflasterflächen, größtenteils mit Granitpflaster
* Natursteinpflaster im Bereich der Auffahrt
* Carport
* großzügiger Abstellraum für Gartengeräte
* eigener Brunnen, ca. 13 m tief

Objektnummer: 26205043 - 29614 Soltau / Wolterdingen

Alles zum Standort

Wiesenrandlage mit Weitblick – naturnah wohnen bei Soltau
Die Immobilie befindet sich in einer besonders reizvollen Wiesenrandlage im Raum Soltau, eingebettet in die Natur der Lüneburger Heide. Der freie Blick über die angrenzenden Wiesen und die weite Landschaft prägt diese Lage und vermittelt ein besonderes Gefühl von Ruhe, Weite und Naturverbundenheit.
Gleichzeitig überzeugt die Lage durch eine gute Verkehrsanbindung. Der Bahnhof im Ort ist in etwa 10 Gehminuten erreichbar und bietet Regionalbahnverbindungen in Richtung Hamburg und Hannover. Ergänzend bestehen Busverbindungen in die umliegenden Orte sowie zu den Schulen.
Die Auffahrt Soltau-Ost zur A7 liegt rund 10 km entfernt. Hamburg, Hannover und Bremen sind mit dem Pkw jeweils in etwa einer Stunde erreichbar. Soltau liegt nur ca. 7 km entfernt und bietet Schulen, Ärzte und medizinische Versorgung sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Auch die Soltau Therme und ein Golfplatz befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Im Ort selbst sind ein Kindergarten und eine Kirche vorhanden.
Für Natur- und Pferdeliebhaber bietet die Umgebung einen besonderen Freizeitwert. Die Lüneburger Heide zählt zu den bekannten Reitregionen Norddeutschlands und verfügt über ein weitläufiges Netz von rund 300 km Reitwegen. Mit dem international renommierten Vielseitigkeitsturnier in Luhmühlen besitzt die Region zudem eine besondere Bedeutung für den Reitsport.
Die Kombination aus Wiesenrandlage, freiem Landschaftsblick, Lüneburger Heide, Nähe zu Soltau sowie Bahn- und A7-Anbindung macht diesen Standort besonders attraktiv für Menschen, die naturnah und ruhig wohnen möchten, ohne auf eine gute Erreichbarkeit verzichten zu müssen.

Objektnummer: 26205043 - 29614 Soltau / Wolterdingen

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: 26205043 - 29614 Soltau / Wolterdingen

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