

Soltau / Wolterdingen – Soltau

# Eigenheim auf großem Grundstück mit Weitblick und Süd-West-Lage

Objektnummer: 24205066



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

**KAUFPREIS: 248.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 116 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.134 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24205066 - 29614 Soltau / Wolterdingen – Soltau

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

Objektnummer: 24205066 - 29614 Soltau / Wolterdingen – Soltau

## Auf einen Blick

Objektnummer	24205066
Wohnfläche	ca. 116 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1969
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	248.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24205066 - 29614 Soltau / Wolterdingen – Soltau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	235.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.08.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 24205066 - 29614 Soltau / Wolterdingen – Soltau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205066 - 29614 Soltau / Wolterdingen – Soltau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205066 - 29614 Soltau / Wolterdingen – Soltau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205066 - 29614 Soltau / Wolterdingen – Soltau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205066 - 29614 Soltau / Wolterdingen – Soltau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205066 - 29614 Soltau / Wolterdingen – Soltau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205066 - 29614 Soltau / Wolterdingen – Soltau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205066 - 29614 Soltau / Wolterdingen – Soltau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205066 - 29614 Soltau / Wolterdingen – Soltau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205066 - 29614 Soltau / Wolterdingen – Soltau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205066 - 29614 Soltau / Wolterdingen – Soltau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205066 - 29614 Soltau / Wolterdingen – Soltau

## 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)

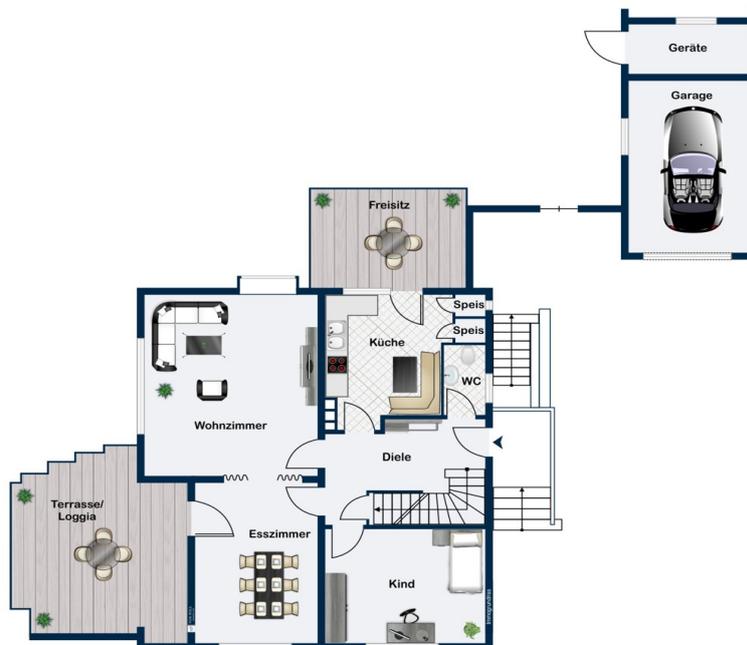


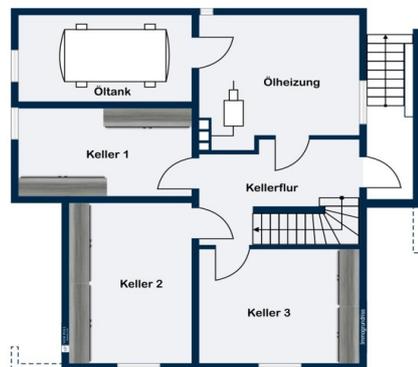
Finanzierung  
berechnen

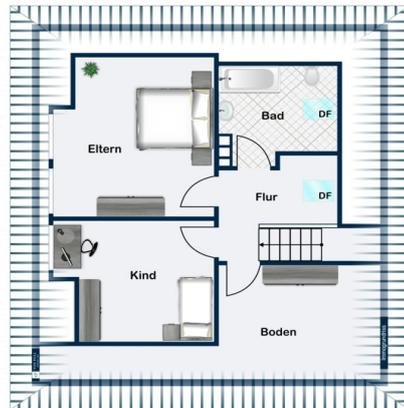


Objektnummer: 24205066 - 29614 Soltau / Wolterdingen – Soltau

## 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: 24205066 - 29614 Soltau / Wolterdingen – Soltau

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese Immobilie aus dem Baujahr 1969 bietet Ihnen auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.134 m<sup>2</sup> in ruhiger Süd-West-Lage viel Raum und Gestaltungsfreiheit. Der traumhafte Weitblick, derzeit durch hohe Tannen verdeckt, lässt sich durch die Entfernung einiger Bäume wieder vollständig genießen und verleiht der Lage eine besondere Atmosphäre. Das Haus ist voll unterkellert und wurde in massiver Bauweise errichtet. Auf dem Grundstück befindet sich außerdem eine praktische Garage als separates Nebengebäude. Die Immobilie ist voll erschlossen und verfügt über eine moderne Gasheizung, die im Jahr 2017 installiert wurde. Bitte beachten Sie, dass das Haus sanierungsbedürftig ist und sich darauf freut, durch neue Eigentümer in neuem Glanz zu erstrahlen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie überzeugen!

Objektnummer: 24205066 - 29614 Soltau / Wolterdingen – Soltau

## Ausstattung und Details

### Fundamente

Die Fundamente bestehen aus einer massiven Stahlbeton-Grundplatte

### Außenwände

Kellergeschoss: Die Außenwände des Kellergeschosses bestehen aus Kalksandstein (KS-Steine)

Erdgeschoss: Im Erdgeschoss wurden Leca-Vollsteine sowie Kalksandstein in einer Stärke von 11,5 cm verbaut. Die Fassade ist mit gelben Klinkern verblendet.

### Innenwände:

Die Innenwände des Hauses sind aus Kalksandstein gefertigt

### Decken:

Stahlbetondecken im Erdgeschoss, Holzbalkendecke im Dachgeschoss

### Dach:

Das Dach ist mit dunkelbraunen Hohlpfannen gedeckt und in Pappdocken verlegt

### Fenster:

Die Fenster bestehen größtenteils aus Holz mit Isolierverglasung.

Ein Fenster wurde in Kunststoff erneuert (Jahr bitte ergänzen).

### Ausbau

#### Böden in Nassräumen:

In den Nassräumen mit Fliesenbelag

#### Böden in Wohn- und Schlafräumen:

In den Wohn- und Schlafräumen sind die Böden als schwimmend verlegter Estrich ausgeführt, auf dem Teppichboden aufgebracht ist.

Objektnummer: 24205066 - 29614 Soltau / Wolterdingen – Soltau

## Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in einem ruhigen und naturnahen Ortsteil der Stadt Soltau im Landkreis Heidekreis, Niedersachsen. Der Ort ist von Wiesen, Feldern und Wäldern umgeben und bietet eine ländliche Wohnqualität. Soltau selbst ist eine niedersächsische Kleinstadt im Herzen der Lüneburger Heide, bekannt für ihre touristischen Attraktionen sowie das beliebte Outlet Center, und verfügt über alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die Autobahn A7 ist in wenigen Minuten erreichbar, und die Bundesstraßen B3, B71 und B209 ermöglichen eine bequeme Anfahrt in umliegende Städte und Gemeinden. Durch die zentrale Lage im Dreieck der Großstädte Hamburg, Bremen und Hannover sind diese innerhalb einer Stunde erreichbar. Der Bahnhof Wolterdingen an der Heidebahnstrecke bietet Verbindungen Richtung Buchholz und Hannover, und der Hauptbahnhof Soltau ergänzt das Angebot mit regionalen und überregionalen Verbindungen. Am Wochenende fährt die Regionalbahn bis Hamburg-Harburg. Eine Bushaltestelle in der Nähe der Immobilie verbindet Wolterdingen regelmäßig mit dem Soltauer Zentrum und weiteren umliegenden Ortschaften. Wolterdingen bietet eine naturnahe Wohnqualität mit gut ausgebauten Wanderwegen. Ein Kindergarten ist im Ort vorhanden; für ältere Kinder bietet Soltau eine gute Auswahl an Schulen, die bequem mit dem Fahrrad oder Bus erreichbar sind. Soltau deckt das gesamte Schulsystem ab: Von der Grundschule über weiterführende Schulen wie Haupt-, Realschule und Gymnasium bis hin zu berufsbildenden Schulen ist alles vorhanden, sodass eine umfassende Bildungsversorgung gewährleistet ist. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. In wenigen Autominuten erreicht man zum Beispiel einen Supermarkt mit Bäckerei. Soltau, das „Herz der Heide“, bietet eine lebendige Fußgängerzone mit kleinen Geschäften, Cafés und Restaurants, einen Wochenmarkt sowie zahlreiche Freizeit- und Sportangebote. Die medizinische Versorgung ist durch ein Krankenhaus, ein Rehasentrum und weitere Gesundheitseinrichtungen bestens abgedeckt. Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Erreichbarkeit städtischer Zentren.

Objektnummer: 24205066 - 29614 Soltau / Wolterdingen – Soltau

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 235.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 24205066 - 29614 Soltau / Wolterdingen – Soltau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Schmidt

---

Am Markt 6 Heidekreis  
E-Mail: [heidekreis@von-poll.com](mailto:heidekreis@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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