

Soltau – Soltau

# Geräumige Doppelhaushälfte in ruhiger Lage mit schönem Garten

Objektnummer: 24205057



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

KAUFPREIS: 325.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 124,8 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 443 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24205057 - 29614 Soltau – Soltau

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

Objektnummer: 24205057 - 29614 Soltau – Soltau

## Auf einen Blick

Objektnummer	24205057
Wohnfläche	ca. 124,8 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1996
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	325.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24205057 - 29614 Soltau – Soltau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	75.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.03.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 24205057 - 29614 Soltau – Soltau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205057 - 29614 Soltau – Soltau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205057 - 29614 Soltau – Soltau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205057 - 29614 Soltau – Soltau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24205057 - 29614 Soltau – Soltau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205057 - 29614 Soltau – Soltau

## Die Immobilie



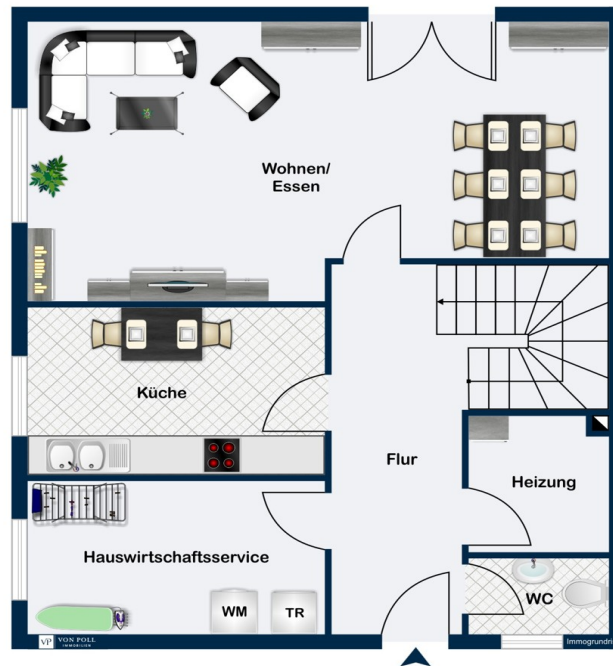
Objektnummer: 24205057 - 29614 Soltau – Soltau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205057 - 29614 Soltau – 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: 24205057 - 29614 Soltau – Soltau

## Ein erster Eindruck

Die gepflegte Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 124,8 m<sup>2</sup> befindet sich auf einem Grundstück von ca. 443 m<sup>2</sup> und wurde ca. im Jahr 1996 erbaut. Die Immobilie verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer. Ein Badezimmer sorgt für den nötigen Komfort im Alltag. Der offene Grundriss des Hauses schafft eine einladende Atmosphäre und bietet ausreichend Platz für eine Familie. Große Fenster lassen viel Tageslicht in die Räume, was eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Die Zentralheizung sorgt für behagliche Wärme in allen Räumen, auch in den kalten Wintermonaten. Ein Highlight der Immobilie sind die Terrassen, auf denen man die warmen Tage im Freien genießen kann, bereits morgens kann man den ersten Kaffee in der Sonne genießen. Der Garten bietet Platz für Kinder zum Spielen oder für gemütliche Grillabende mit Freunden. Die Lage des Hauses ist ruhig und dennoch zentral, so dass Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel bequem zu erreichen sind. Die Umgebung bietet zudem verschiedene Freizeitmöglichkeiten und Grünflächen, die zu Spaziergängen und Erholung einladen. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als attraktives Zuhause für eine Familie, die auf der Suche nach ausreichend Platz und einer angenehmen Wohnlage ist. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

Objektnummer: 24205057 - 29614 Soltau – Soltau

## Ausstattung und Details

- Krüppelwalmdach mit Betondachsteinen
- Außenwände: 17,5cm Poroton, 10,5cm Luftschicht mit 60mm Dämmung, 11,5cm Verblendung
- Außenputz: Ziegelbau verfugt
- Innenwände: KSL (Kalksand-Lochstein) bzw. Bimssteinmauerwerk
- Decken: Stahlbeton
- Fußböden: Erdgeschoss: durchgängig gefliest bis zum Wohn- Essbereich, hier liegt Laminat  
Dachgeschoss: Teppich bis zum gefliesten Bad
- Carport mit Schuppen: Holzständerkonstruktion mit Flachdach und Bitumendachbahnen

Objektnummer: 24205057 - 29614 Soltau – Soltau

## Alles zum Standort

Die Lage dieser gepflegten Immobilie, befindet sich in ruhiger Wohngegend der Stadt Soltau. 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 Krankenhaus, ein Rehaszentrum 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: 24205057 - 29614 Soltau – Soltau

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 75.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24205057 - 29614 Soltau – 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)