

Soltau / Friedrichseck – Soltau

# Idyllisches Zuhause am Waldrand mit großem Garten

Objektnummer: 24205056



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

KAUFPREIS: 325.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 202 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.499 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24205056 - 29614 Soltau / Friedrichseck – Soltau

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

Objektnummer: 24205056 - 29614 Soltau / Friedrichseck – Soltau

## Auf einen Blick

Objektnummer	24205056	Kaufpreis	325.000 EUR
Wohnfläche	ca. 202 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	5	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche
Badezimmer	2		
Baujahr	1971		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 24205056 - 29614 Soltau / Friedrichseck – Soltau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	217.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.08.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 24205056 - 29614 Soltau / Friedrichseck – Soltau

## Die Immobilie



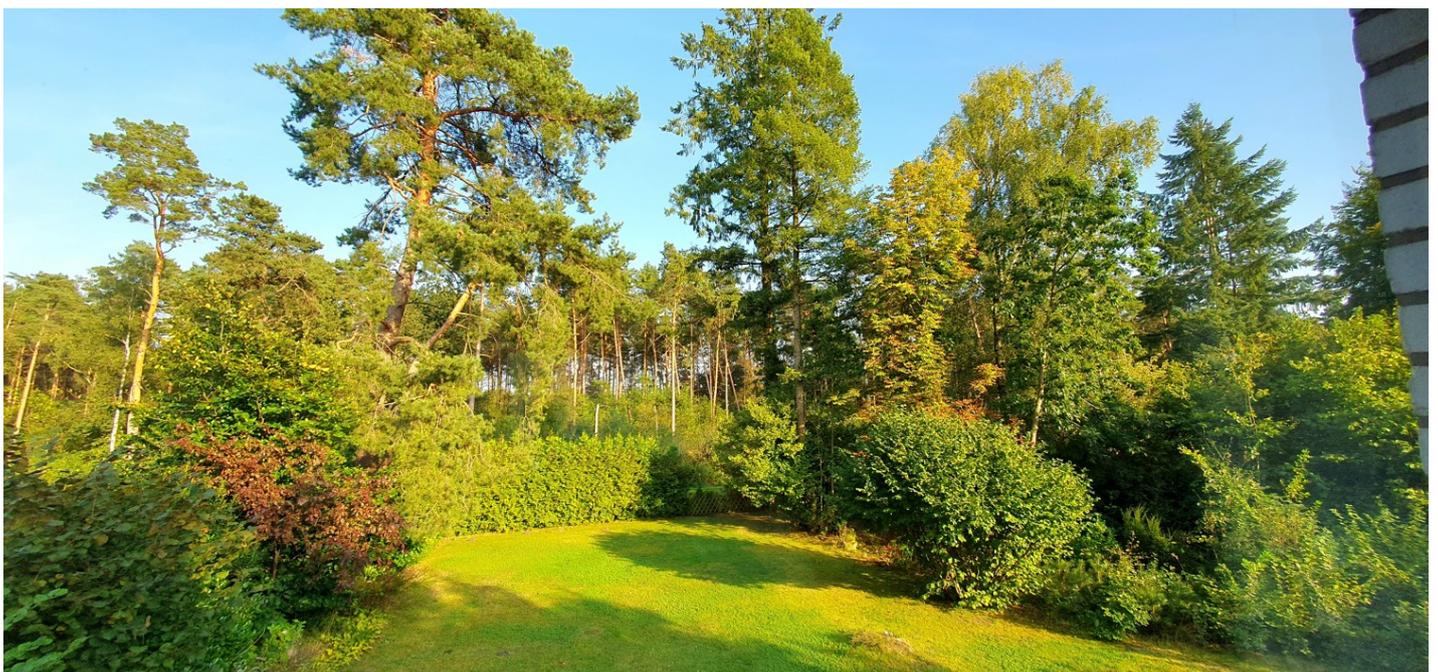
Objektnummer: 24205056 - 29614 Soltau / Friedrichseck – Soltau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205056 - 29614 Soltau / Friedrichseck – Soltau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205056 - 29614 Soltau / Friedrichseck – Soltau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205056 - 29614 Soltau / Friedrichseck – Soltau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205056 - 29614 Soltau / Friedrichseck – Soltau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205056 - 29614 Soltau / Friedrichseck – Soltau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205056 - 29614 Soltau / Friedrichseck – Soltau

## Die Immobilie



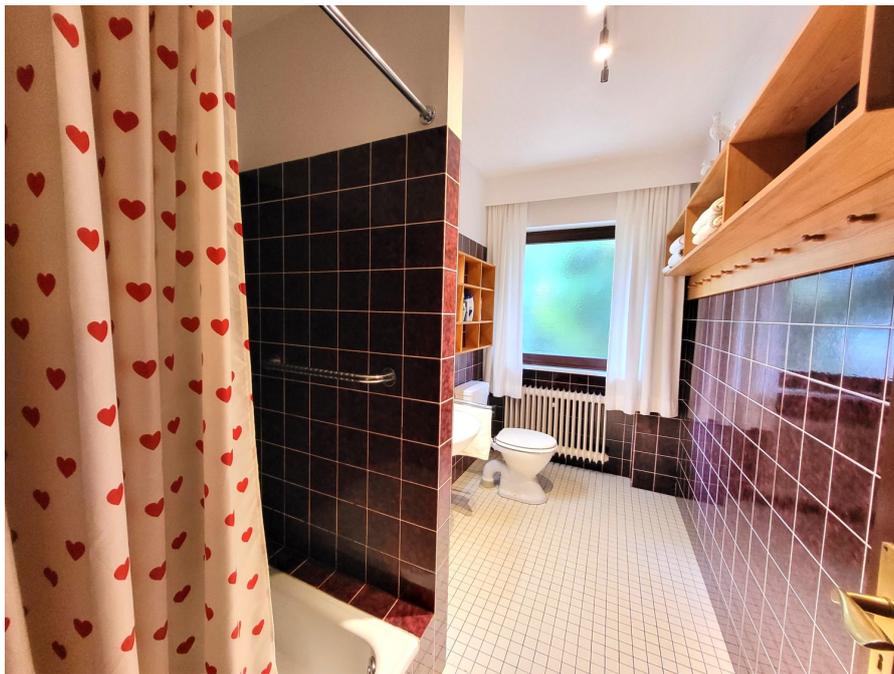
Objektnummer: 24205056 - 29614 Soltau / Friedrichseck – Soltau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205056 - 29614 Soltau / Friedrichseck – Soltau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205056 - 29614 Soltau / Friedrichseck – Soltau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205056 - 29614 Soltau / Friedrichseck – Soltau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205056 - 29614 Soltau / Friedrichseck – Soltau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205056 - 29614 Soltau / Friedrichseck – 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)

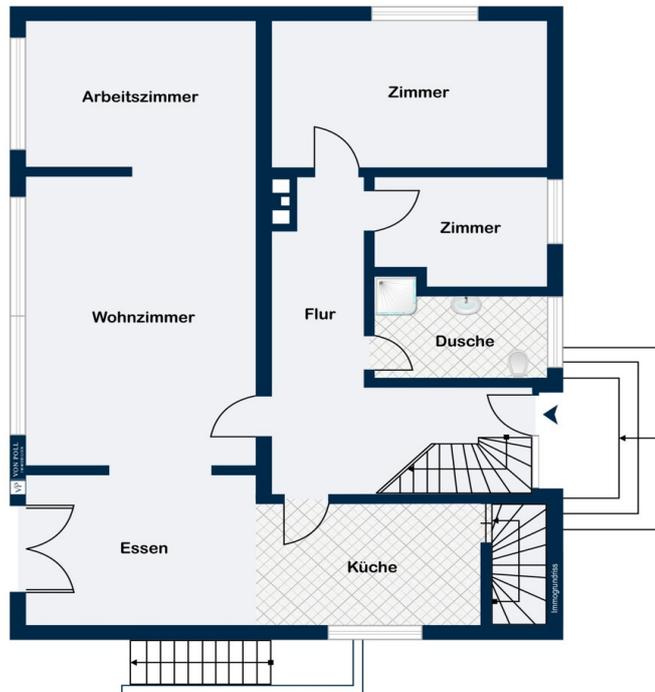


Finanzierung  
berechnen

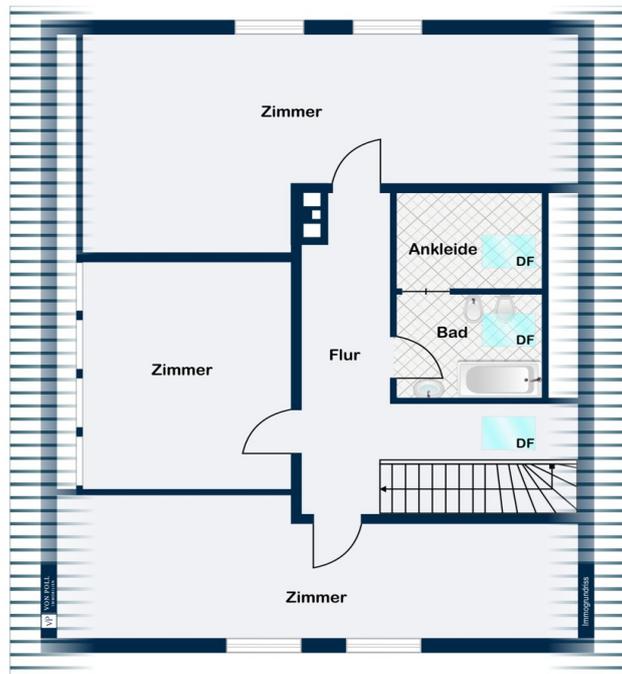


Objektnummer: 24205056 - 29614 Soltau / Friedrichseck – Soltau

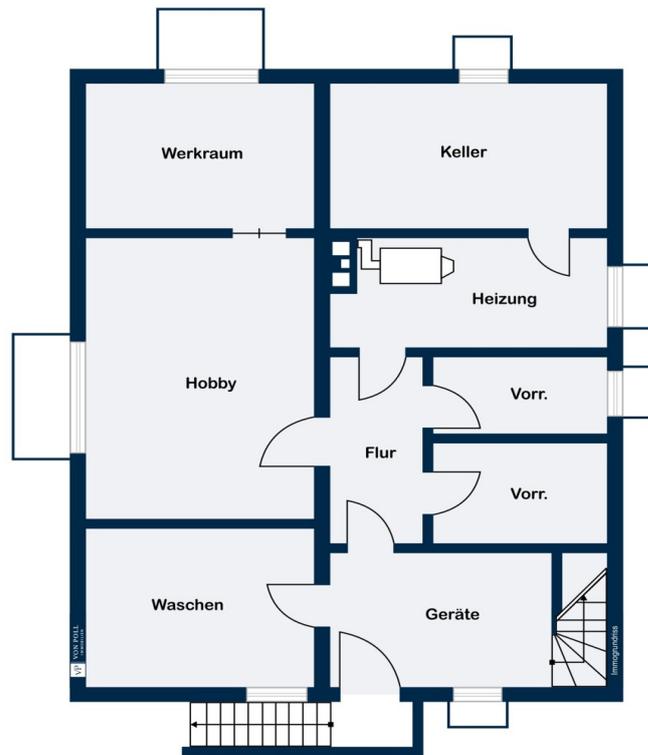
## Grundrisse



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

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: 24205056 - 29614 Soltau / Friedrichseck – Soltau

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus ca. aus dem Jahr 1971 mit einer Wohnfläche von ca. 202 m<sup>2</sup> und einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 1.499 m<sup>2</sup>. Das Haus besticht durch seine zeitlose Architektur und seinen schönen, großen und nicht einsehbaren Garten. Das Erdgeschoss des Hauses bietet einen geräumigen Wohnbereich mit anschließendem Büroraum und großen Fenstern, die den Raum mit Licht durchfluten. Der Essbereich schließt sich direkt an und ermöglicht einen direkten Zugang zur Terrasse. Die Terrasse und der anschließende Garten laden zu entspannten Stunden im Freien ein. Die Küche verfügt über eine praktische Einbauküche, die im Kaufpreis enthalten ist. Ein Gäste-WC mit Dusche sowie ein Arbeits- oder Gästezimmer, sowie ein weiteres Zimmer runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab. Im Dachgeschoss befinden sich drei weitere Zimmer, die sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro nutzen lassen. Das Hauptbadezimmer verfügt über eine Badewanne und ein angrenzendes Ankleidezimmer. Der große Bodenraum bietet weitere Staufläche. Der voll unterkellerte Bereich des Hauses bietet neben einem Heizungsraum, der mit einer Zentralheizung ausgestattet ist, auch Platz für Hobby- oder Lagermöglichkeiten. Ein separater Wasch- und Trockenraum steht ebenfalls zur Verfügung. Besonders hervorzuheben ist der große Garten, der vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Die freie Sicht bietet Raum für Erholung und Freizeitaktivitäten im Freien. Ob für botanische Projekte, als Spielfläche für Kinder oder einfach nur zum Entspannen – hier sind den Gestaltungsmöglichkeiten kaum Grenzen gesetzt. Ein Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte. Vorhandener Brunnen zur Bewässerung des Gartens. Die Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre inneren Werte, sondern auch durch ihre ruhige und dennoch gut angebundene Lage. Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als ein attraktives Objekt für Familien oder Paare, die eine großzügige Wohnfläche und ein sehr großes Grundstück in einem wohnlichen und gepflegten Umfeld schätzen. Gerne können Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst ein Bild von der Qualität und den Vorzügen dieser Immobilie machen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und zeigen Ihnen dieses ansprechende Einfamilienhaus gerne persönlich.

Objektnummer: 24205056 - 29614 Soltau / Friedrichseck – Soltau

## Ausstattung und Details

Außenwandaufbau: 11,5cm Kalksandstein, 17,5cm Lecastein

Außenwand an der Südseite (Terrassenseite): Aus ästhetischen Gründen wurde ein Teil der Wand mit Holz verkleidet, dahinter befindet sich eine Dämmung aus Glaswolle.

Innenwände: Kalksandstein

Decken: massiv Stahlbeton

Dach: Frankfurter Pfanne in Pappdocken

Treppe: Holz

Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung

Gaszentralheizung Bj. 2013

Objektnummer: 24205056 - 29614 Soltau / Friedrichseck – Soltau

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Sackgasse in einem der bevorzugten Ortsteile der Stadt Soltau. Die idyllische Lage am Waldrand bietet viel Natur und Erholung, während gleichzeitig eine gute Anbindung für Pendler gewährleistet ist. Soltau, eine niedersächsische Kleinstadt im Heidekreis, liegt mitten in der Lüneburger Heide und hat durch ihre touristischen Attraktionen sowie das bekannte Outlet Center überregionale Bekanntheit erlangt. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung im Städtedreieck Hamburg-Bremen-Hannover sind diese Großstädte in weniger als einer Stunde zu erreichen. Die nahegelegene Autobahnauffahrt Soltau-Ost ist ca. 7 km entfernt. Die Stadt verfügt über einen Hauptbahnhof und zwei zusätzliche Bahnstationen, von denen eine in wenigen Minuten von der Immobilie aus erreichbar ist. Hier fährt die Regionalbahn Richtung Buchholz (Nordheide) und Richtung Hannover. An den Wochenenden fährt die Regionalbahn bis zum Bahnhof Hamburg-Harburg. Für Schulkinder gibt es eine Busverbindung, und ältere Kinder können die Schulen bequem mit dem Fahrrad erreichen. Einkaufsmöglichkeiten sind zahlreich vorhanden: In wenigen Autominuten erreicht man zwei verschiedene Supermärkte sowie zwei Bäcker, die den täglichen Bedarf decken. Ein Edeka Markt ist in ca. 7 km und ein Netto Markt in ca. 5 km erreichbar. Mit rund 22.800 Einwohnern wird Soltau als das "Herz der Heide" bezeichnet und bietet alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens. Die charmante Fußgängerzone lädt mit kleinen Fachgeschäften, Cafés, Eisdielen und Restaurants zum gemütlichen Bummeln ein. Zweimal wöchentlich findet zudem ein Wochenmarkt statt, der frische regionale Produkte anbietet. Die medizinische Versorgung in Soltau ist ausgezeichnet, mit einem Krankenhaus, einem Rehasentrum und einem Solebad. Schulen, von der Grundschule bis zum Gymnasium und Berufsbildende Schulen, Kindergärten sowie alle öffentlichen Einrichtungen und Ärzte sind in der Stadt vorhanden. Ein breites Sport- und Freizeitangebot rundet die hohe Lebensqualität in Soltau ab.

Objektnummer: 24205056 - 29614 Soltau / Friedrichseck – Soltau

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 217.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. 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: 24205056 - 29614 Soltau / Friedrichseck – 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)