

Soltau / Friedrichseck – Soltau

# Idyllisches Zuhause am Waldrand mit großem Garten

Property ID: 24205056



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

**PURCHASE PRICE: 360.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 202 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.499 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24205056 - 29614 Soltau / Friedrichseck – Soltau

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24205056 - 29614 Soltau / Friedrichseck – Soltau

## At a glance

Property ID	24205056	Purchase Price	360.000 EUR
Living Space	ca. 202 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	8	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bedrooms	5	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen
Bathrooms	2		
Year of construction	1971		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 24205056 - 29614 Soltau / Friedrichseck – Soltau

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	217.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	20.08.2034	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas		

Property ID: 24205056 - 29614 Soltau / Friedrichseck – Soltau

## The property



Property ID: 24205056 - 29614 Soltau / Friedrichseck – Soltau

## The property



Property ID: 24205056 - 29614 Soltau / Friedrichseck – Soltau

## The property



Property ID: 24205056 - 29614 Soltau / Friedrichseck – Soltau

## The property





Property ID: 24205056 - 29614 Soltau / Friedrichseck – Soltau

## The property



Property ID: 24205056 - 29614 Soltau / Friedrichseck – Soltau

## The property



Property ID: 24205056 - 29614 Soltau / Friedrichseck – Soltau

## The property



Property ID: 24205056 - 29614 Soltau / Friedrichseck – Soltau

## The property



Property ID: 24205056 - 29614 Soltau / Friedrichseck – Soltau

## The property



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

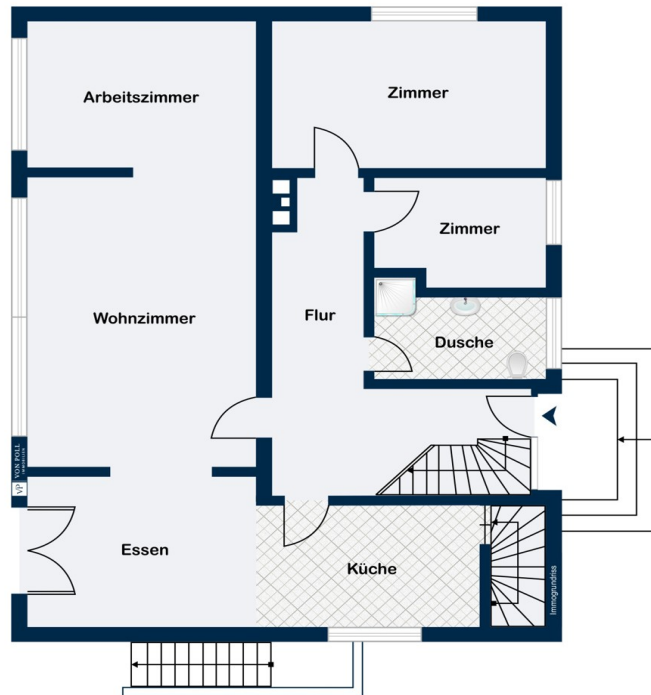


Finanzierung  
berechnen

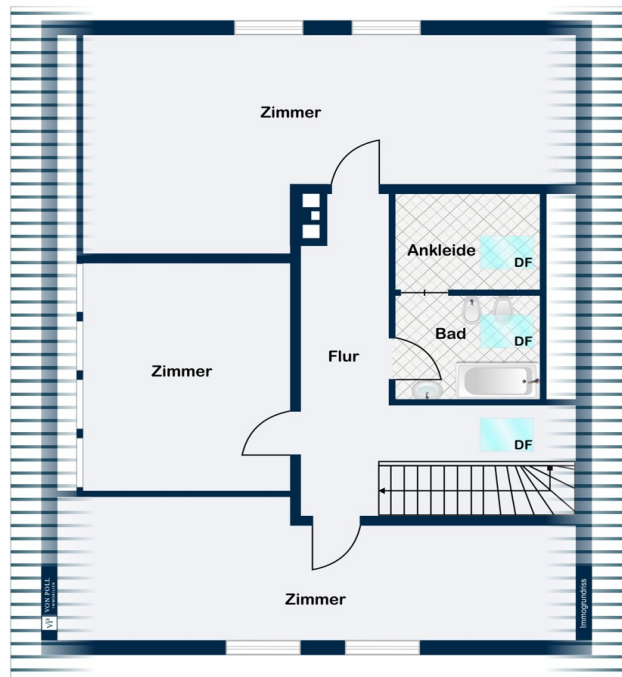


Property ID: 24205056 - 29614 Soltau / Friedrichseck – Soltau

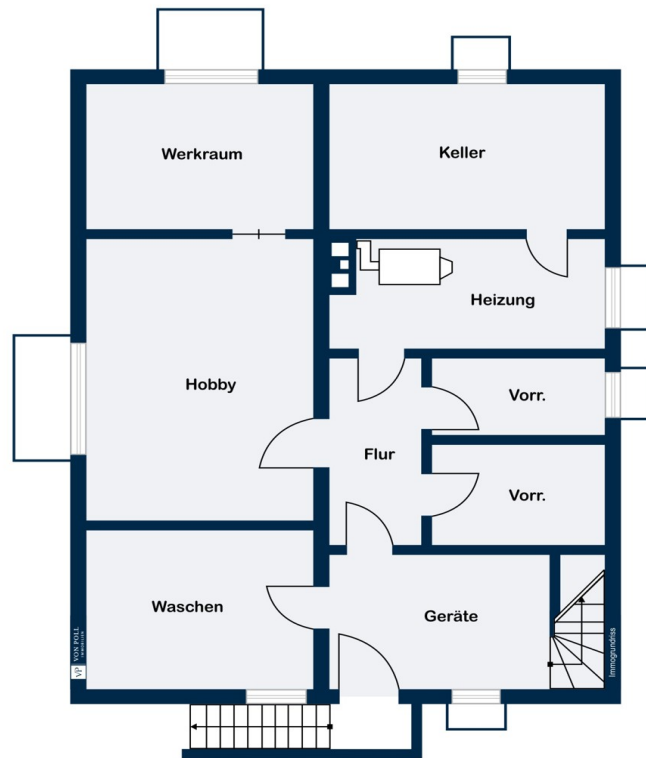
## Floor plans



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



Property ID: 24205056 - 29614 Soltau / Friedrichseck – Soltau

## A first impression

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 unverbaubaren 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.

Property ID: 24205056 - 29614 Soltau / Friedrichseck – Soltau

## Details of amenities

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

Property ID: 24205056 - 29614 Soltau / Friedrichseck – Soltau

## All about the location

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.

Property ID: 24205056 - 29614 Soltau / Friedrichseck – Soltau

## Other information

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.

Property ID: 24205056 - 29614 Soltau / Friedrichseck – Soltau

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)