

Soltau – Soltau

# Charmantes Zweifamilienhaus in begehrter Wohnlage

????????? ??????????: 24205061



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

???? ??????: 345.000 EUR • ??????????: ca. 170 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 674 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24205061 - 29614 Soltau – Soltau

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 24205061 - 29614 Soltau – Soltau

?? ??? ??????

|                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| ????????? ??????????  | 24205061                |
| ?????????????         | ca. 170 m <sup>2</sup>  |
| ?????? ????????       | ???????????????? ?????? |
| ??????????            | 6                       |
| ????????????? ???     | 3                       |
| ?????????????         |                         |
| ?????????????         | 3                       |
| ????? ??????????????  | 1985                    |
| ?????? ?????????????? | 1 x ????????            |

|                           |   |
|---------------------------|---|
| ????? ????????            | 345.000 EUR   |
| ?????????????             | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ??????????                | ?????????   |
| ?????????????????         |   |
| ????????????????????????? | ca. 132 m <sup>2</sup>  |
| ???????                   |   |
| ?????????                 | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>?????????????????<br>?????????             |

???????? ??????????: 24205061 - 29614 Soltau – Soltau

????????????? ???????????

|                     |               |                      |                            |
|---------------------|---------------|----------------------|----------------------------|
| ???????????         | ????????????? | ?????????????????    | VERBRAUCH                  |
| ?????????????       | ???????????   | ?????????????        |                            |
| ????? ????????????  | ???????       | ?????????            | 76.40 kWh/m <sup>2</sup> a |
| ??????????????      | 28.10.2034    | ???????????????      |                            |
| ??????????????????? |               | ???????????????      |                            |
| ?????????? ???      |               | ?????????????        | C                          |
| ????? ????????????  | ???????       | ?????????????????    |                            |
|                     |               | ?????????????        |                            |
|                     |               | ????? ?????????????? | 1985                       |
|                     |               | ?????????? ?? ??     |                            |
|                     |               | ???????????????      |                            |
|                     |               | ???????????????????? |                            |

??????? ???????: 24205061 - 29614 Soltau – Soltau

?? ????????



??????? ???????: 24205061 - 29614 Soltau – Soltau

?? ????????



???????? ??????????: 24205061 - 29614 Soltau – Soltau

?? ?????????



??????? ???????: 24205061 - 29614 Soltau – Soltau

?? ????????





??????? ????????: 24205061 - 29614 Soltau – Soltau

?? ????????



???????? ??????????: 24205061 - 29614 Soltau – Soltau

?? ?????????



???????? ??????????: 24205061 - 29614 Soltau – Soltau

?? ?????????



??????? ???????: 24205061 - 29614 Soltau – Soltau

?? ????????



??????? ???????: 24205061 - 29614 Soltau – Soltau

?? ????????



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

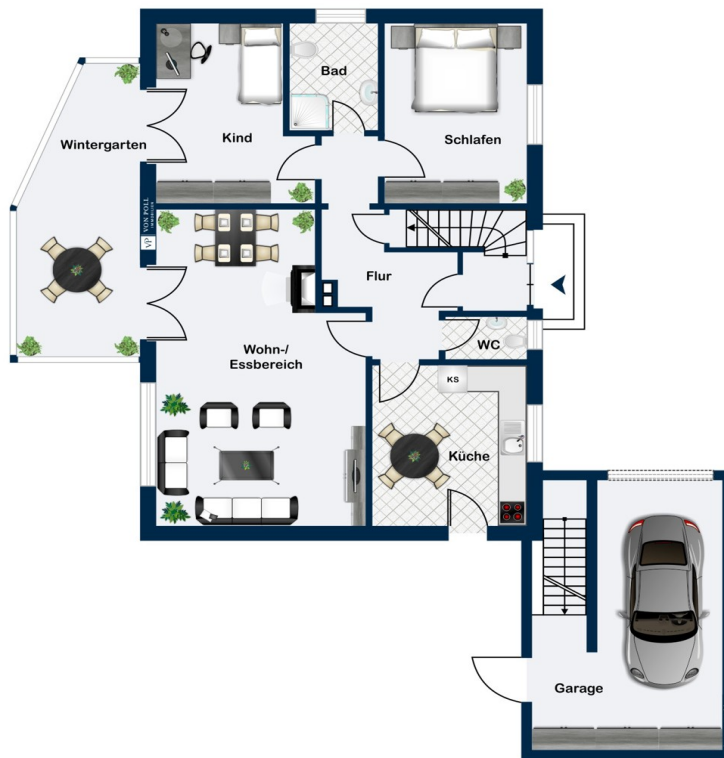
Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

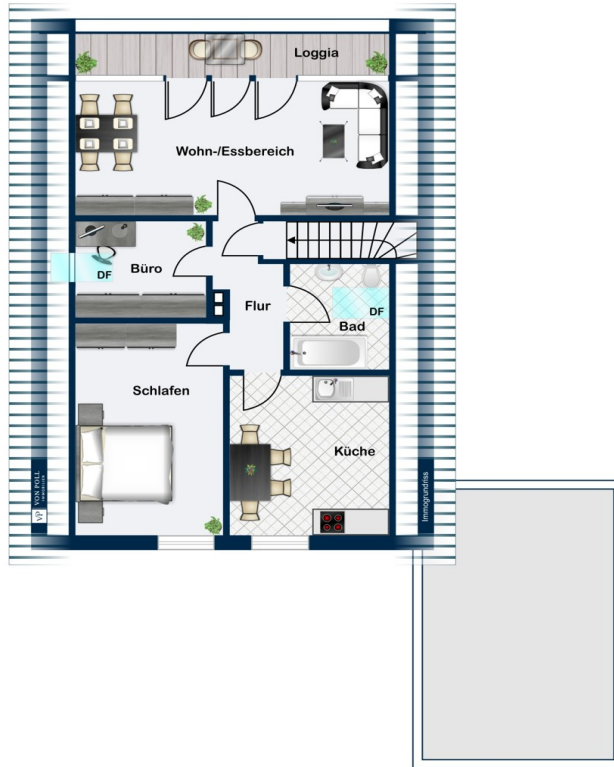
[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

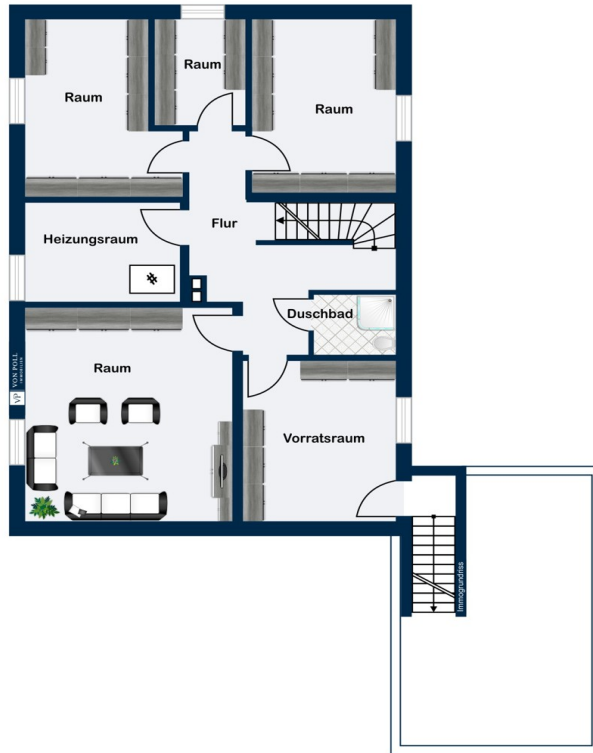


??????? ???????: 24205061 - 29614 Soltau – Soltau

??????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ?? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ?? ?????????? ?? ?????????????.



??????? ???????: 24205061 - 29614 Soltau – Soltau

??? ?????? ???????????

Das geräumige Zweifamilienhaus aus dem Baujahr ca. 1985 bietet zwei separate Wohneinheiten, wobei die obere Einheit vermietet ist. Die Erdgeschosswohnung umfasst ca. 136m<sup>2</sup> und besticht durch einen gemütlichen Wintergarten, der das ganze Jahr über genutzt werden kann. Ein schöner Kachelofen ca. aus dem Jahr 1998 spendet gemütliche Wärme, die nicht nur den Wohn- Essbereich erwärmt sondern auch den Flur. Die Dachgeschosswohnung erstreckt sich über ca. 68m<sup>2</sup> und verfügt über eine einladende Loggia, auf der man herrlich entspannen kann, diese Wohnung ist vermietet. Zum Objekt gehört außerdem eine Garage mit einem praktischen Abstellraum, der ausreichend Platz für Fahrräder, Werkzeug und Gartenutensilien bietet. Der pflegeleichte Garten lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet genügend Raum für Grillabende, Gartenpartys oder einfach nur zum Entspannen. Die Lage des Hauses ist ruhig und dennoch zentral, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar.

??????? ???????: 24205061 - 29614 Soltau – Soltau

???????????????? ???? ??????????

Außenwände:

24cm Poroton, 4 KDI, 11,5cm Verblendstein (rot-brauner Verblender)

Innenwände:

KSL 12 und Ytong, Leichtwände

Decken:

Stahlbetondecken

Fenster:

Kunststofffenster, weiß, Doppelverglasung

??????? ???????: 24205061 - 29614 Soltau – Soltau

??? ??? ??? ????????????

Die Lage dieser Immobilie, befindet sich in einer ruhigen Wohngegend der Stadt Soltau. Das Stadtzentrum ist jedoch schnell zu erreichen. 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. Soltau bietet 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 Rehasentrum 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.

??????? ???????: 24205061 - 29614 Soltau – Soltau

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 76.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. 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.

???????? ??????????: 24205061 - 29614 Soltau – Soltau

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)