

Soltau – Soltau

# Kleines Wohnglück in ruhiger Lage - 2-Zimmer- Wohnung mit Balkon und eigenem Parkplatz

????????? ??????????: 25205003

360°-Rundgang



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

???? ??????: 99.000 EUR • ??????????: ca. 58,15 m<sup>2</sup> • ??????????: 2

??????? ????????: 25205003 - 29614 Soltau – Soltau

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

???????? ??????????: 25205003 - 29614 Soltau – Soltau

?? ??? ??????

???????? ??????????	25205003	????? ???????	99.000 EUR
?????????????	ca. 58,15 m <sup>2</sup>	?????????????	???????
????????	3	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	2		
????????????? ??? ???????????	1		
???????????	1	????? ???????????????	2025
????? ??????????????	1993	?????????	???????
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????	???????????????	
		?????????	???????????

???????? ??????????: 25205003 - 29614 Soltau – Soltau

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????????????????	?????????	91.00 kWh/m <sup>2</sup> a
	??????	??????????????	
??????????????	04.06.2029	?????????????	C
??????????????????		???????????????	
?????????? ???		??????????????	
????? ????????????	??????	?????????????	
		????? ??????????????	1993
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

??????? ????????: 25205003 - 29614 Soltau – Soltau

?? ????????



??????? ????????: 25205003 - 29614 Soltau – Soltau

?? ????????



??????? ???????: 25205003 - 29614 Soltau – Soltau

?? ????????



??????? ????????: 25205003 - 29614 Soltau – Soltau

?? ????????



??????? ???????: 25205003 - 29614 Soltau – Soltau

?? ????????



??????? ???????: 25205003 - 29614 Soltau – Soltau

?? ????????



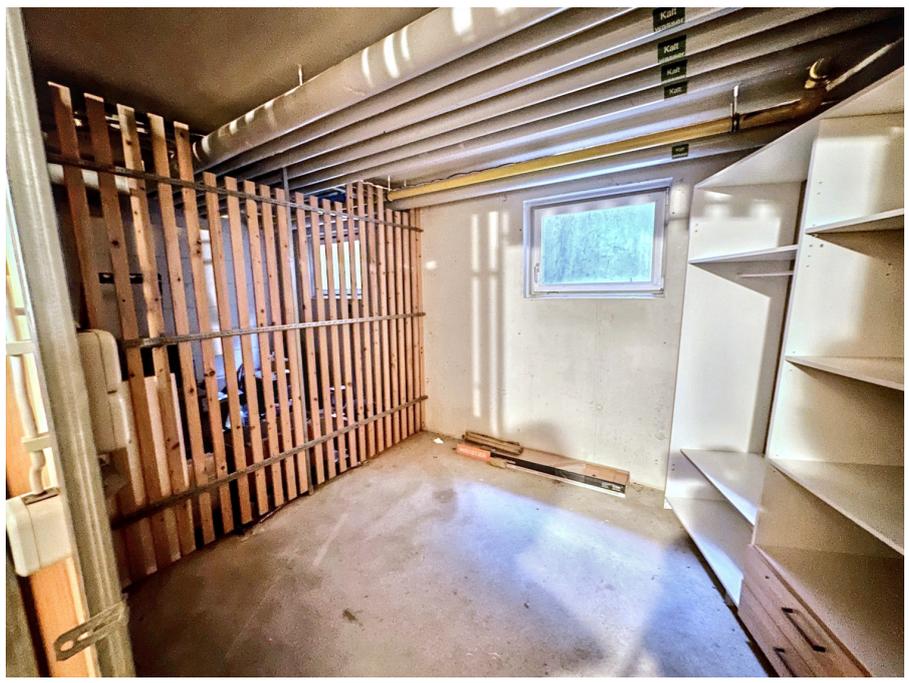
???????? ??????????: 25205003 - 29614 Soltau – Soltau

?? ?????????



??????? ???????: 25205003 - 29614 Soltau – Soltau

?? ????????



??????? ???????: 25205003 - 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)



Finanzierung  
berechnen



???????? ??????????: 25205003 - 29614 Soltau – Soltau

???????



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

??????? ???????: 25205003 - 29614 Soltau – Soltau

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

Diese helle und frisch renovierte Eigentumswohnung befindet sich auf einem großzügigen Eigentumsgrundstück von ca. 2.565 m<sup>2</sup> und bietet im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses eine Wohnfläche von ca. 58,15 m<sup>2</sup>. Das Gebäude umfasst 34 Wohneinheiten, verteilt auf vier separate Eingänge, und überzeugt durch eine harmonische Nachbarschaft sowie eine ansprechende Bauweise. Die zentrale, aber dennoch ruhige Lage in Soltau ermöglicht eine ideale Kombination aus städtischer Infrastruktur und einem entspannten, naturnahen Wohnumfeld – perfekt für alle, die urbanen Komfort und Ruhe gleichermaßen schätzen. Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, die sowohl Singles als auch Paaren viel Gestaltungsfreiheit lässt. Große Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre, während der Laminatboden die Räume angenehm und zeitlos wirken lässt. Ein offener Wohn- und Küchenbereich schafft eine kommunikative und zugleich gemütliche Wohnumgebung. Das innenliegende Wannenbad mit Handtuchheizkörper ist funktional gestaltet und rundet das Raumangebot ab. Mit einem kleinen Balkon, der dennoch Platz für entspannte Momente im Freien bietet, einem praktischen Kellerraum sowie einem zugehörigen Parkplatz erfüllt diese Immobilie die grundlegenden Ansprüche an modernes Wohnen. Ergänzt wird das Angebot durch einen gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenkeller, der zusätzlichen Komfort für den Alltag schafft. Die Wohnung ist mit isolierverglasten Kunststofffenstern ausgestattet, die in Kombination mit manuellen Außenrollläden für eine gute Energieeffizienz und optimalen Schallschutz sorgen. Die Beheizung der Immobilie erfolgt über eine Gaszentralheizung. Das monatliche Hausgeld beträgt 233,00 € und umfasst bereits eine Instandhaltungsrücklage in Höhe von 24,82 €. Die vierteljährlich zu entrichtende Grundsteuer beläuft sich auf 95,45 €. Diese gepflegte Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder als renditestarke Kapitalanlage. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie!

??????? ???????: 25205003 - 29614 Soltau – Soltau

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

#### Bau- und Ausstattungsbeschreibung:

Das Mehrfamilienhaus wurde in solider Bauweise errichtet. Die Außenwände bestehen aus einem mehrschichtigen Aufbau: 11,5 cm rote Verblendsteine, 4 cm Luftschicht, 6 cm Dämmung und 17,5 cm Kalksandstein-Hintermauerwerk, wodurch eine Gesamtdicke der Wände von 39 cm entsteht. Wohnungstrennwände wurden statisch robust aus Kalksandstein gefertigt. Nichttragende Innenwände und Trennwände bestehen aus Kalksandstein oder Gasbetonsteinen. Die Geschosdecken sind mit Estrich gemäß DIN-Standards ausgestattet. Die Geschosshöhe beträgt 2,66 m, was für ein angenehmes Raumgefühl sorgt.

#### Heizung:

Die Beheizung der Immobilie erfolgt über einen modernen Spezial-Gasheizkessel, dessen Dimensionierung bedarfsgerecht und witterungsgeführt geregelt ist. Die Wohnräume sind mit endbehandelten Plattenheizkörpern ausgestattet, die über Thermostatventile individuell regulierbar sind. Die Anzahl und Größe der Heizkörper wurden auf Grundlage einer detaillierten Wärmebedarfsberechnung bestimmt. Das Rohrsystem besteht aus isolierten Weichrohrleitungen, die für eine effiziente Wärmeübertragung sorgen. Die Verbrauchserfassung erfolgt elektronisch über Verdunster direkt an den Heizkörpern, was eine präzise und faire Abrechnung ermöglicht.

#### Fenster und Türen:

Die Fenster der Immobilie bestehen aus weißem Kunststoff mit Isolierverglasung und sind mit praktischen Einhandreh-Kippbeschlägen ausgestattet. Diese sorgen für eine hohe Energieeffizienz und Benutzerfreundlichkeit.

Die Hauseingangstüren sind ebenfalls aus Kunststoff gefertigt und erfüllen die Vorgaben der Bauzeichnungen. Im Erd- und Obergeschoss wurden die Innentüren mit Holzumfassungszargen und überfälzten Türblättern in hochwertigem Mahagonifurnier ausgeführt. Jede Tür ist mit einem Einsteckschloss, einer Schlüsseldrückergarnitur und einer robusten Verarbeitung ausgestattet.

Die Wohnungseingangstür bietet zusätzliche Sicherheit durch einen Türspion, ein PZ-Schloss und eine Röhrenspanausführung. Eine Schließanlage sowie Briefkästen sind im Leistungsumfang enthalten und runden das praktische Ausstattungskonzept ab.

Eine detaillierte Beschreibung ist aus der Teilungserklärung zu entnehmen.

??????? ???????: 25205003 - 29614 Soltau – Soltau

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

Die Eigentumswohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend von Soltau mit guter Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel. Die niedersächsische Stadt Soltau, zentral gelegen im Heidekreis, bietet eine ideale Kombination aus städtischer Infrastruktur und naturnaher Umgebung. Mit rund 22.000 Einwohnern gilt Soltau als wirtschaftliches und kulturelles Zentrum der Lüneburger Heide. An der Immobilie sind folgende Internetverbindungen möglich: \* Telekom: MagentaZuhause M Hybrid ist mit bis zu 50MBit/s im Download und bis zu max. 20 MBit/s max. Upload verfügbar. \*Vodafone: GigaZuhause CableMax 1000 ist mit bis zu 1000 Mbit/s im Download und bis zu 50 Mbit/s im Upload verfügbar. Bildung und Betreuung: Soltau verfügt über ein breites Bildungsangebot, darunter drei Grundschulen: die Freudenthalschule (Grundschule I), die Hermann-Billung-Schule (Grundschule II) und die Wilhelm-Busch-Schule (Grundschule III). Für die weiterführende Bildung stehen eine Oberschule und ein Gymnasium zur Verfügung. Zudem gibt es die Pestalozzischule, eine Förderschule mit dem Schwerpunkt Lernen, sowie die Berufsbildenden Schulen Soltau, die vielfältige Ausbildungsmöglichkeiten bieten. Für jüngere Kinder stehen mehrere Kindertagesstätten und Kindergärten bereit, die sowohl halbtags als auch ganztags Betreuung anbieten. Zudem gibt es spezialisierte Fördereinrichtungen und eine gute Vernetzung mit weiterführenden Schulen im Heidekreis. Einkaufsmöglichkeiten: Die Innenstadt von Soltau lädt mit einer Mischung aus Einzelhandelsgeschäften, Boutiquen und Cafés zum Verweilen ein. Wöchentlich finden hier zwei Wochenmärkte statt. Größere Einkaufsmöglichkeiten bieten Einkaufszentren und Supermärkte wie E-Center, Lidl, Aldi oder Rewe. Der Designer Outlet Soltau, ein bekanntes Shoppingziel, bietet hochwertige Markenprodukte zu günstigen Preisen und lockt Besucher aus der gesamten Region. Gesundheitsversorgung: Die Gesundheitsversorgung in Soltau ist hervorragend. Neben zahlreichen Allgemein- und Facharztpraxen gibt es Apotheken, physiotherapeutische Einrichtungen und ein Rehaszentrum. Das Heidekreis-Klinikum in Soltau ist ein modernes Krankenhaus, das ein breites Spektrum an medizinischen Leistungen und eine Notaufnahme bietet. Freizeitmöglichkeiten: Soltau ist bekannt für seine vielseitigen Freizeitangebote: • Heide Park Resort: Deutschlands größter Freizeitpark bietet Attraktionen für die ganze Familie. • Therme Soltau: Diese Wellness-Oase bietet Salzthermen, Saunen und Entspannungsbereiche. • Naturparks und Wanderwege: Die Lüneburger Heide ist ideal für Wanderungen, Radtouren und Ausflüge in die Natur. • Kulturelle Angebote: Theater, Museen und regelmäßige Veranstaltungen wie das Heideblütenfest in Schneverdingen runden das Freizeitangebot ab. • Für sportlich Aktive gibt es Vereine, Fitnessstudios sowie Sport- und Spielplätze. Verkehrsanbindung: Soltau ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden: •

Autobahnen: Die Stadt liegt an den Autobahnen A7 (Hamburg-Hannover) und A27, was eine schnelle Erreichbarkeit der Metropolregionen ermöglicht. • Bahnanbindung: Soltau verfügt über einen Bahnhof mit regelmäßigen Zugverbindungen Richtung Hamburg, Hannover und Bremen. • Öffentlicher Nahverkehr: Regionale Busverbindungen stellen eine gute Mobilität innerhalb des Heidekreises sicher. • Flughäfen: Die internationalen Flughäfen Hamburg, Bremen und Hannover sind in etwa einer Stunde erreichbar. Soltau vereint alle Vorteile einer gut ausgestatteten Mittelstadt mit der Ruhe und Schönheit der umliegenden Natur. Die Stadt eignet sich gleichermaßen für Familien, Berufspendler und Senioren, die eine hohe Lebensqualität in einer zentralen Lage suchen. Entdecken Sie mehr unter: [www.soltau.de](http://www.soltau.de)

??????? ???????: 25205003 - 29614 Soltau – Soltau

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.6.2029. Endenergieverbrauch beträgt 91.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. 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.

???????? ??????????: 25205003 - 29614 Soltau – Soltau

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

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

Sylvia Schmidt

---

Am Markt 6 ???????? Heath  
E-Mail: heidekreis@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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