

Soltau – Soltau

# Geräumige Doppelhaushälfte in ruhiger Lage mit schönem Garten

**CODICE OGGETTO: 24205057**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 325.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 124,8 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 443 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24205057 - 29614 Soltau – Soltau

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24205057 - 29614 Soltau – Soltau

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24205057
Superficie netta	ca. 124,8 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1996
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	325.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24205057 - 29614 Soltau – Soltau

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	75.40 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	17.03.2034	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1996

CODICE OGGETTO: 24205057 - 29614 Soltau – Soltau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24205057 - 29614 Soltau – Soltau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24205057 - 29614 Soltau – Soltau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24205057 - 29614 Soltau – Soltau

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24205057 - 29614 Soltau – Soltau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24205057 - 29614 Soltau – Soltau

## La proprietà



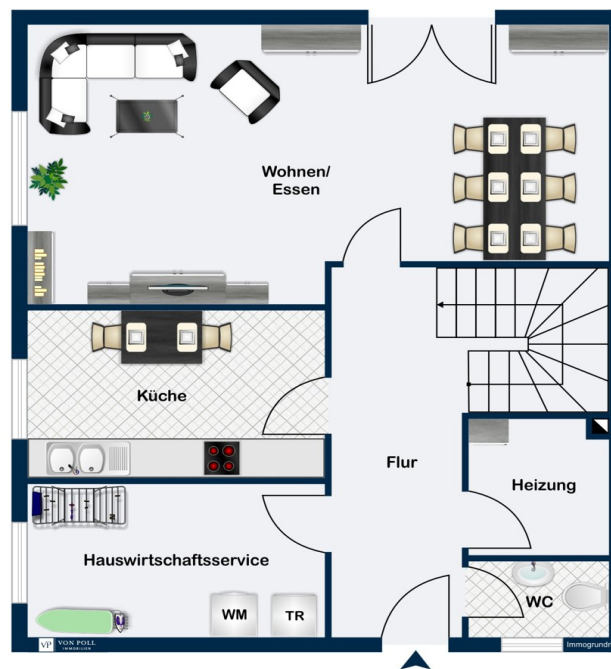
CODICE OGGETTO: 24205057 - 29614 Soltau – Soltau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24205057 - 29614 Soltau – Soltau

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24205057 - 29614 Soltau – Soltau**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24205057 - 29614 Soltau – Soltau**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 24205057 - 29614 Soltau – Soltau**

## Tutto sulla posizione

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 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.



**CODICE OGGETTO: 24205057 - 29614 Soltau – Soltau**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24205057 - 29614 Soltau – Soltau**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)