

Soltau

# Mitten im Geschehen: Offene 2-Zimmer-Wohnung im Herzen der Stadt

Objektnummer: 25205043



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

**KAUFPREIS: 99.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 41,42 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 25205043 - 29614 Soltau

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

Objektnummer: 25205043 - 29614 Soltau

## Auf einen Blick

Objektnummer	25205043	Kaufpreis	99.000 EUR
Wohnfläche	ca. 41,42 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2	Nutzfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1983		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 25205043 - 29614 Soltau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	75.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.10.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1983

Objektnummer: 25205043 - 29614 Soltau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205043 - 29614 Soltau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205043 - 29614 Soltau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205043 - 29614 Soltau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205043 - 29614 Soltau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205043 - 29614 Soltau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205043 - 29614 Soltau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205043 - 29614 Soltau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205043 - 29614 Soltau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25205043 - 29614 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: 25205043 - 29614 Soltau

## Grundrisse



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: 25205043 - 29614 Soltau

## Ein erster Eindruck

Diese helle Eigentumswohnung mit Garage befindet sich auf einem großzügigen Eigentumsgrundstück und bietet im 1. Obergeschoss eines gepflegten Wohn-/Geschäftsgebäude eine Wohnfläche von ca. 41,42 m<sup>2</sup>. Das Gebäude umfasst 19 Wohn-/Gewerbeeinheiten, verteilt auf vier separate Eingänge, und überzeugt durch eine zentrale Lage sowie eine ansprechende Bauweise.

Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, die sowohl Singles als auch Paaren viel Gestaltungsfreiheit lässt. Eine große Fensterfront sorgt für eine helle und freundliche Atmosphäre.

Ein offener Wohn- und Küchenbereich schafft eine kommunikative und zugleich gemütliche Wohnumgebung. Das innenliegende Duschbad aus 2010 ist funktional gestaltet und rundet das Raumangebot ab.

Mit einem praktischen Kellerraum sowie einer zugehörigen Garage erfüllt diese Immobilie die grundlegenden Ansprüche an modernes Wohnen. Ergänzt wird das Angebot durch einen gemeinschaftlichen Trocken-/Fahrradkeller, der zusätzlichen Komfort für den Alltag schafft.

Die Wohnung ist mit isolierverglasten Kunststofffenstern ausgestattet.

Die Beheizung der Immobilie erfolgt über eine Gaszentralheizung aus dem Baujahr 2012.

Das monatliche Hausgeld beträgt 145,23 € und umfasst bereits eine Instandhaltungsrücklage in Höhe von 31,33 €. Die vierteljährlich zu entrichtende Grundsteuer beläuft sich auf 22 € /Quartal.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder als renditestarke Kapitalanlage.

Objektnummer: 25205043 - 29614 Soltau

## Ausstattung und Details

### Bau- und Ausstattungsbeschreibung:

Das Wohn-/Geschäftsgebäude wurde in solider Bauweise errichtet. Die Außenwände bestehen aus einem mehrschichtigen Aufbau: 11,5 cm rote Verblendsteine, 4 cm Luftschicht, 6 cm Kerndämmung 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 Geschossdecken sind mit Estrich gemäß DIN-Standards ausgestattet. Die Geschosshöhe beträgt 2,88 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.

### Fenster und Türen:

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

Objektnummer: 25205043 - 29614 Soltau

## Alles zum Standort

Die Eigentumswohnung befindet sich in frequentierter Lage von Soltau, mit bester 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-Billing-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 Rehasentrum.

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)

Objektnummer: 25205043 - 29614 Soltau

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.10.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 75.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.  
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.

Objektnummer: 25205043 - 29614 Soltau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Schmidt

---

Am Markt 6, 29640 Schneverdingen

Tel.: +49 5193 - 98 69 29 0

E-Mail: [heidekreis@von-poll.com](mailto:heidekreis@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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