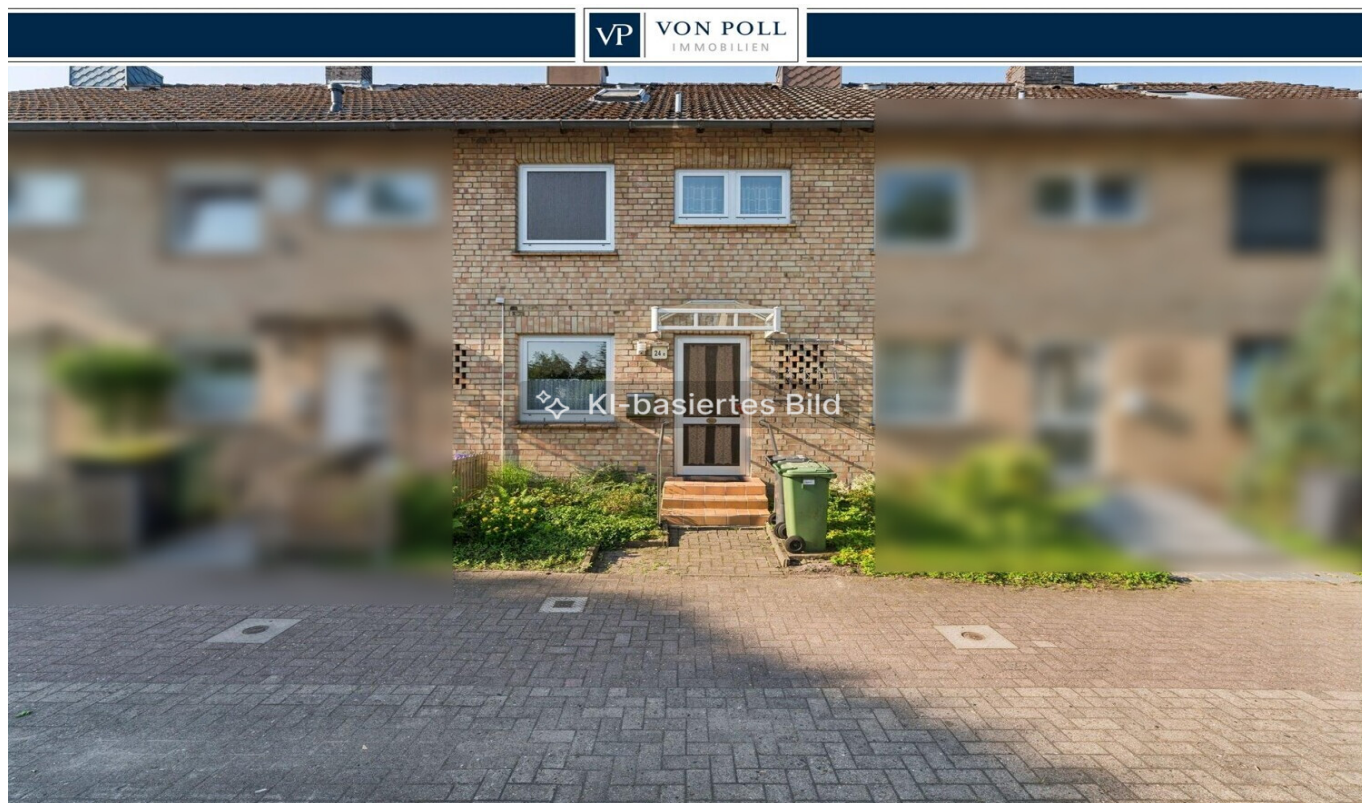


Soltau

Reihenmittelhaus in etablierter Wohnlage von Soltau

Objektnummer: 26205030



KAUFPREIS: 140.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 199 m²

Objektnummer: 26205030 - 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: 26205030 - 29614 Soltau

Auf einen Blick

Objektnummer	26205030
Wohnfläche	ca. 78 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1964
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	140.000 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26205030 - 29614 Soltau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	301.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.04.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1964

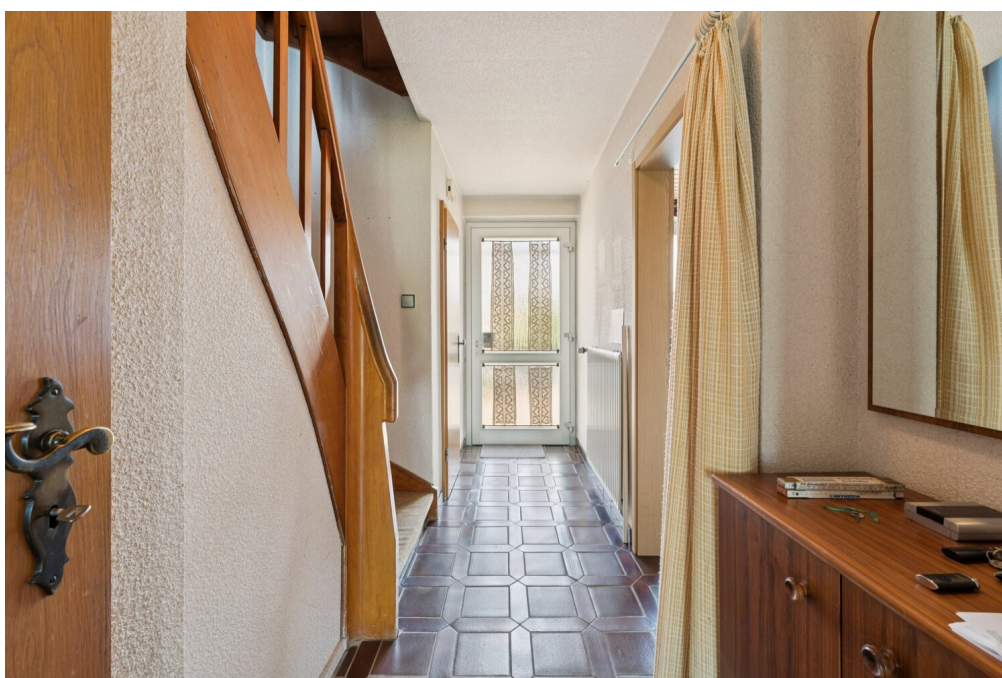
Objektnummer: 26205030 - 29614 Soltau

Die Immobilie



Objektnummer: 26205030 - 29614 Soltau

Die Immobilie



Objektnummer: 26205030 - 29614 Soltau

Die Immobilie



Objektnummer: 26205030 - 29614 Soltau

Die Immobilie



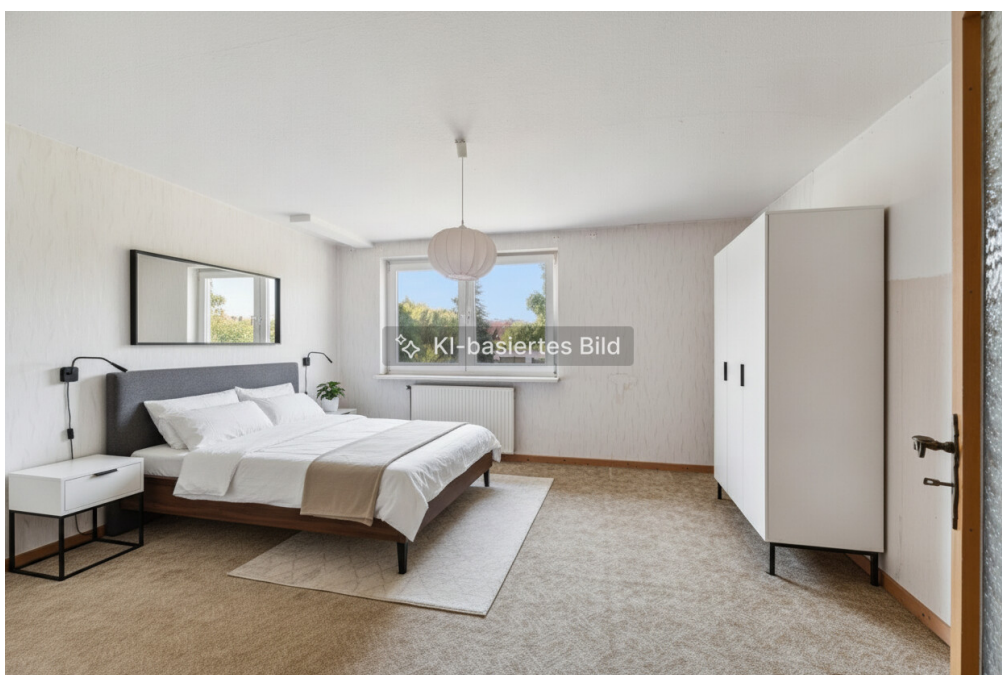
Objektnummer: 26205030 - 29614 Soltau

Die Immobilie



Objektnummer: 26205030 - 29614 Soltau

Die Immobilie



Objektnummer: 26205030 - 29614 Soltau

Die Immobilie



Objektnummer: 26205030 - 29614 Soltau

Die Immobilie



Objektnummer: 26205030 - 29614 Soltau

Die Immobilie



Objektnummer: 26205030 - 29614 Soltau

Die Immobilie



Objektnummer: 26205030 - 29614 Soltau

Die Immobilie



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

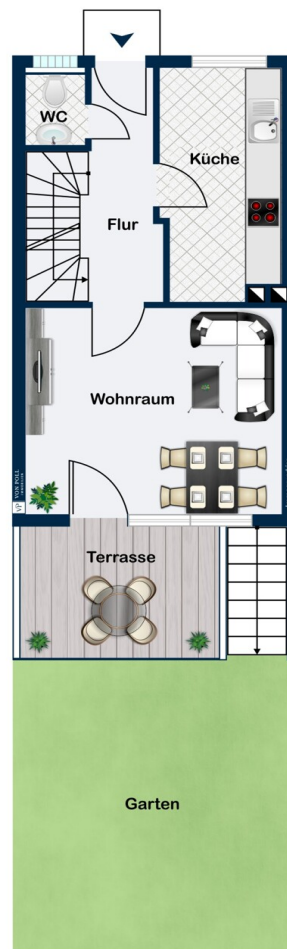


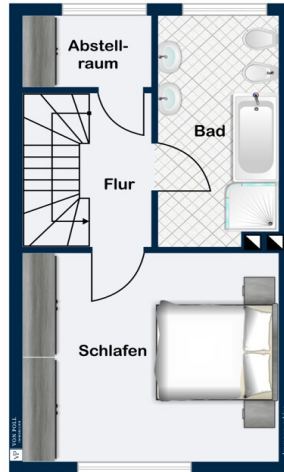
Finanzierung
berechnen

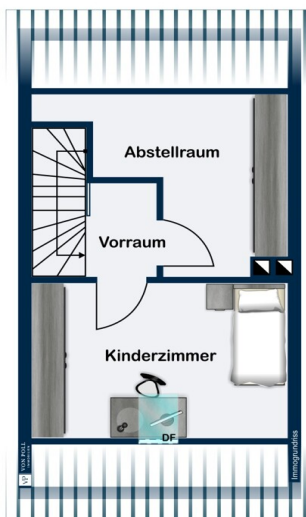


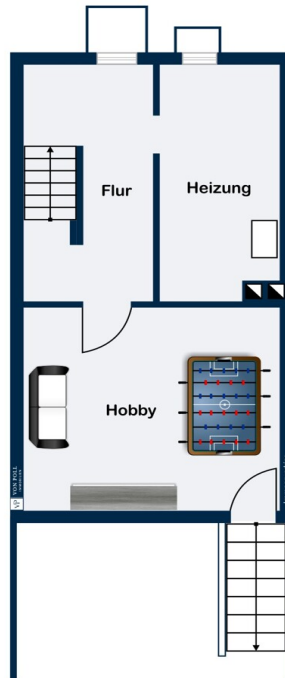
Objektnummer: 26205030 - 29614 Soltau

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: 26205030 - 29614 Soltau

Ein erster Eindruck

Reihenmittelhaus in etablierter Wohnlage von Soltau

Dieses interessante Reihenmittelhaus wurde im Jahr 1963 in solider, massiver Bauweise errichtet und befindet sich als mittlere Einheit in einer klassischen Zeilenbebauung mit insgesamt fünf Reihenhäusern. Die Kalksandstein-Verblendfassade sowie das Satteldach unterstreichen den zeitlosen Charakter und die langlebige Bauqualität der Immobilie.

Das Haus bietet Platz für eine kleine Familie und erstreckt sich über Keller-, Erd-, Ober- sowie ein ausgebauten Dachgeschoss. Die durchdachte Raumaufteilung schafft vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und bietet ausreichend Platz für Wohnen, Arbeiten und individuelle Gestaltungsideen.

Der liebevoll angelegte Garten auf der Rückseite lädt zum Entspannen im Freien ein. Eine überdachte Terrasse schafft einen geschützten Aufenthaltsbereich und erweitert den Wohnraum in den Sommermonaten.

Die Immobilie wurde zuletzt 1981 umfassend modernisiert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Im Jahr 2023 wurde zudem eine moderne Gas-Brennwertheizung installiert.

Abgerundet wird das Angebot durch eine separate Pkw-Garage, die im Jahr 1985 errichtet wurde und über ein gemeinschaftliches Grundstück bequem erreichbar ist.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als ein solides Zuhause mit viel Potenzial. Sie eignet sich ideal für kleine Familien oder Paare, die eine gepflegte Immobilie in gewachsener Wohnlage suchen und ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten. Hier verbinden sich eine gute Bausubstanz, ein angenehmes Wohnumfeld und attraktive Entwicklungsmöglichkeiten zu einem stimmigen Gesamtangebot.

Objektnummer: 26205030 - 29614 Soltau

Ausstattung und Details

Das Reihenmittelhaus überzeugt durch eine solide Massivbauweise, eine gepflegte Ausstattung sowie eine moderne Heiztechnik. Die Immobilie bietet eine gute Grundlage für individuelles Wohnen und eröffnet gleichzeitig Potenzial für zukünftige Modernisierungen.

Bauweise

Massive Bauweise mit Außenwänden aus Kalksandstein und gelb-braun-bunter Klinkerfassade

Massivdecken über allen Geschossen

Satteldach in Holzkonstruktion mit naturroter Hohlziegeleindeckung

Ausgebautes Dachgeschoss mit Wärmedämmung (Glaswolle)

Schwimmender Estrich in den Wohn- und Schlafräumen

Holztreppen vom Keller bis ins Dachgeschoss

Fenster Doppelisolierverglaste Aluminiumfenster

Ein Dachflächenfenster wurde in den vergangenen Jahren bereits erneuert

Heizung und Haustechnik, Moderne Vaillant Gas-Brennwertheizung aus dem Jahr 2023, separater Warmwasserspeicher im Heizungskeller

Glasfaseranschluss bereits im Haus vorhanden

Elektroinstallation, Älterer Sicherungskasten mit Drehstromzähler

Die Elektroinstallation entspricht nicht mehr dem heutigen Standard und sollte im Zuge einer Modernisierung erneuert werden.

Sanitär: Badezimmer mit Tageslicht, zwei Waschbecken, Badewanne, Dusche, WC und Bidet

Separates Gäste-WC mit Waschbecken

Einbauküche mit hellen Holzdekorfronten, ausgestattet mit Herd, Backofen, Kühlschrank und Geschirrspüler

Wohnbereich mit Teppichboden

Sichtbare Holzbalkendecke als charakteristisches Gestaltungselement

Bodentiefe Terrassentür mit Zugang zur überdachten Terrasse und in den Garten

Gefliester Windfang, Haustür mit Glaseinsatz für einen angenehmen Lichteinfall

Außenbereich, Vorgarten zur Straßenseite, überdachter Hauseingang

Sonniger, rückwärtiger Garten mit überdachter Terrasse und mit elektr. Markise

Garage

Zum Angebot gehört eine 1985 errichtete, freistehende Pkw-Garage, die sich auf einem separaten Garagengrundstück befindet. Die Zufahrt erfolgt über den gemeinschaftlichen Garagenhof; das Zufahrtsrecht ist dinglich gesichert.

Die Garage verfügt über: ca. 14,07 m² Nutzfläche, Außenwände aus Kalksandstein mit Putz, Dachkonstruktion mit Wellzementplatten, Elektrisches Hörmann-Sektionaltor

Insgesamt bietet die Immobilie eine gepflegte und solide Ausstattung mit einer bereits

modernisierten Heizungsanlage und Glasfaseranschluss. Gleichzeitig eröffnen insbesondere Bad, Gäste-WC und Elektroinstallation attraktive Möglichkeiten, das Haus nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und an heutige Wohnansprüche anzupassen.

Objektnummer: 26205030 - 29614 Soltau

Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich in einer gewachsenen Wohngegend von Soltau in der Lüneburger Heide. Das familienfreundliche Umfeld zeichnet sich durch eine gepflegte Nachbarschaft, kurze Wege und eine gute Infrastruktur aus.

Soltau bietet ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Ärzten, Apotheken sowie Cafés und Restaurants. Besonders für Familien attraktiv ist die gute Erreichbarkeit der Bildungseinrichtungen: Ein Kindergarten sowie eine Grundschule befinden sich in fußläufiger Entfernung, weiterführende Schulen sind in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar.

Auch Freizeit und Erholung kommen nicht zu kurz. Die weitläufigen Wald- und Heidelandschaften der Lüneburger Heide laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und zahlreichen Outdoor-Aktivitäten ein. Darüber hinaus sorgen das Heide Park Resort, die Soltau Therme, zahlreiche Sportvereine sowie verschiedene Kultur- und Veranstaltungsangebote für einen hohen Freizeitwert.

Verkehrstechnisch ist Soltau hervorragend angebunden. Über die Autobahn A7 sowie die Bundesstraßen B3 und B71 sind die Städte Hamburg, Hannover, Bremen und Lüneburg bequem erreichbar. Auch der Bahnhof Soltau bietet regelmäßige Bahnverbindungen in die umliegenden Regionen.

Die ruhige Wohnlage, die gute Infrastruktur und die hohe Lebensqualität machen diese Immobilie zu einem attraktiven Zuhause für Familien, Paare und Berufspendler. Hier verbindet sich naturnahes Wohnen mit den Vorzügen einer gut angebundenen Stadt im Herzen der Lüneburger Heide.

Objektnummer: 26205030 - 29614 Soltau

Weitere Informationen

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26205030 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com