

Soltau / Ebsmoor – Soltau Land

Wohnhaus mit zusätzlichen Appartements am Stadtrand

Property ID: 26205021



PURCHASE PRICE: 340.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 147 m² • ROOMS: 9 • LAND AREA: 922 m²

Property ID: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor - Soltau Land

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor - Soltau Land

At a glance

Property ID	26205021
Living Space	ca. 147 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	9
Bedrooms	5
Bathrooms	5
Year of construction	1961
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	340.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor - Soltau Land

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	15.10.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	259.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1961

Property ID: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor - Soltau Land

The property



Property ID: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor - Soltau Land

The property



Property ID: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor - Soltau Land

The property



Property ID: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor - Soltau Land

The property



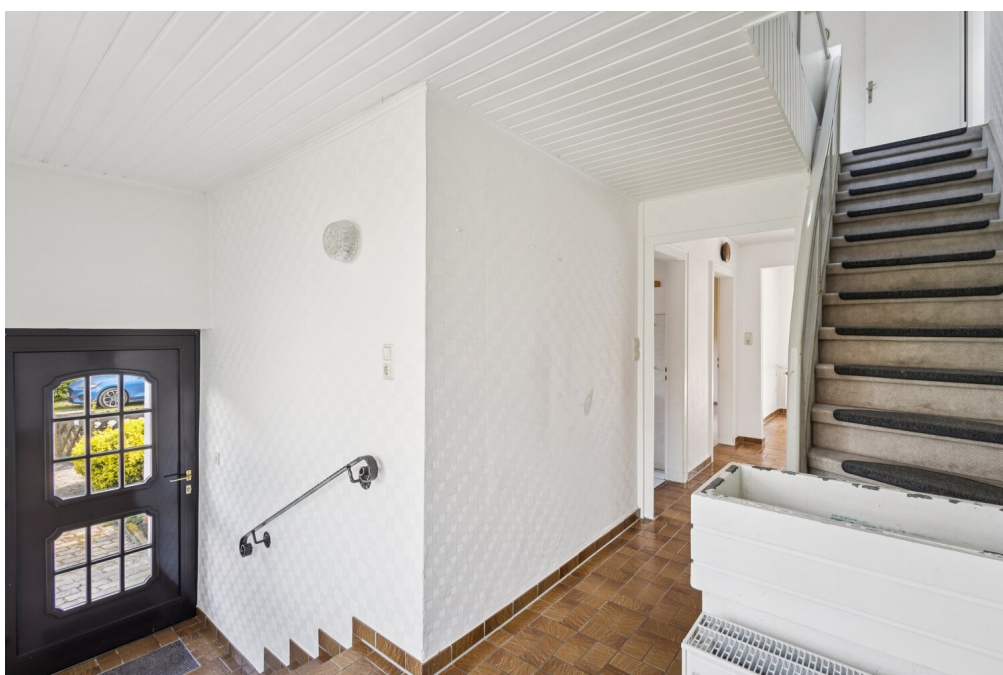
Property ID: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor - Soltau Land

The property



Property ID: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor - Soltau Land

The property



Property ID: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor - Soltau Land

The property



Property ID: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor - Soltau Land

The property



Property ID: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor - Soltau Land

The property



Property ID: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor - Soltau Land

The property



Property ID: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor - Soltau Land

The property



Property ID: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor - Soltau Land

The property



Property ID: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor - Soltau Land

The property



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

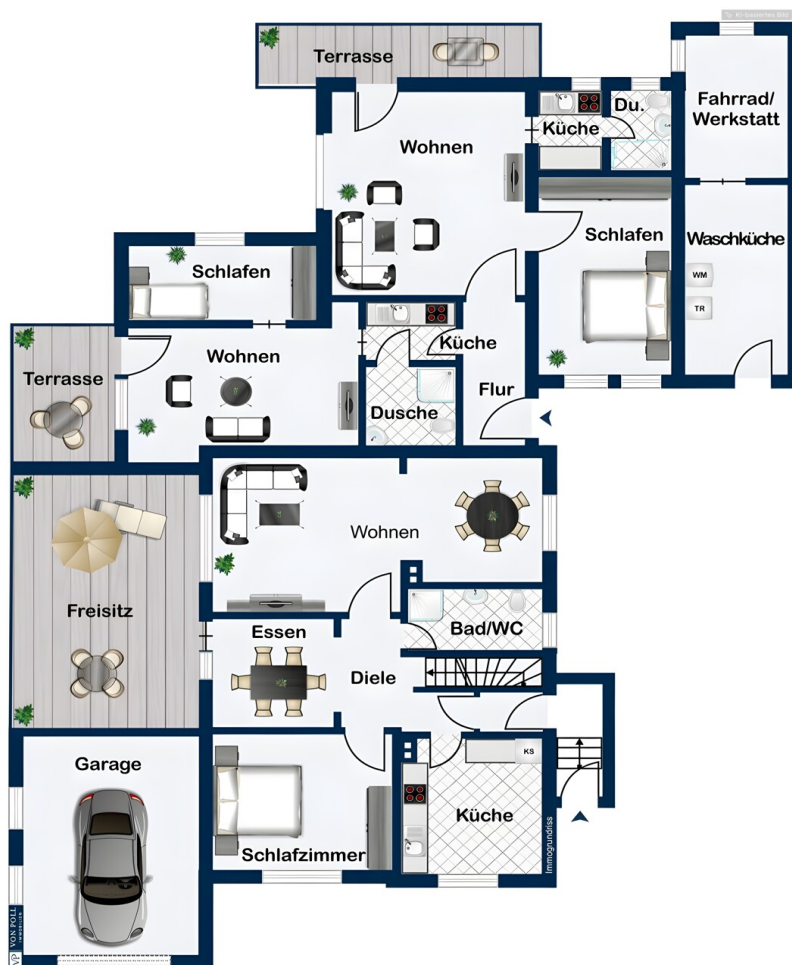
Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

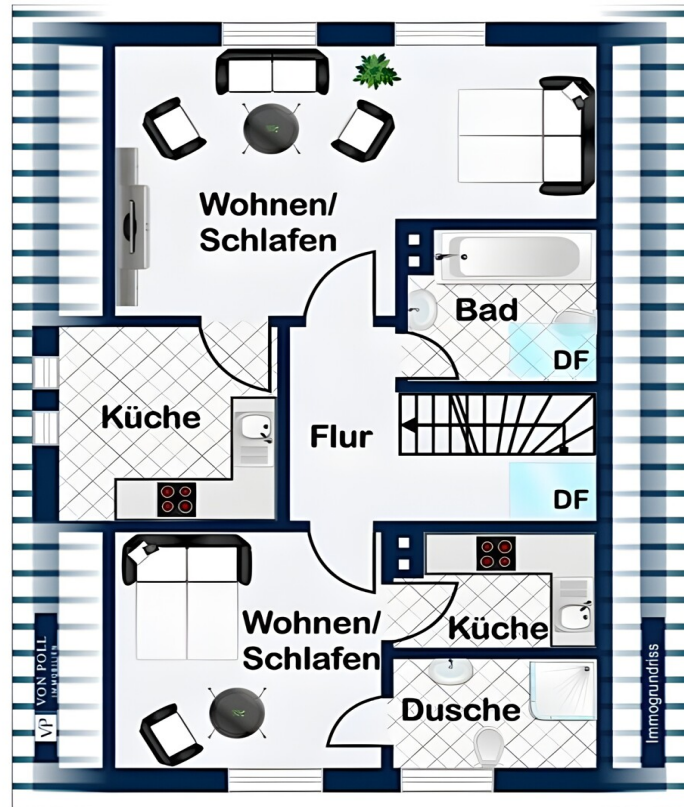


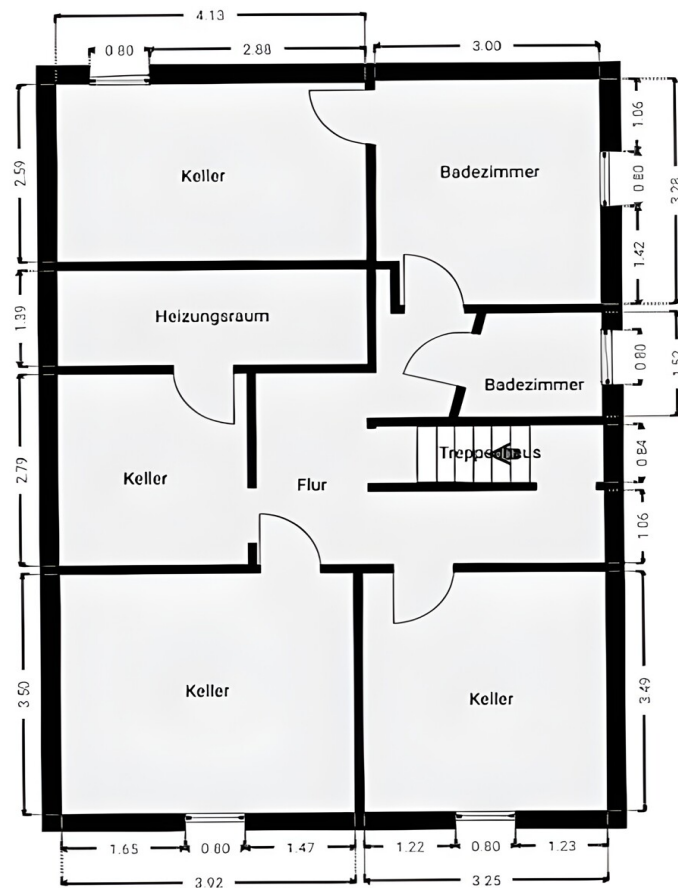
Property ID: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor - Soltau Land

Floor plans



1:500 - 1.000 mm





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor - Soltau Land

A first impression

Dieses gepflegte Wohnhaus befindet sich auf einem ca. 922 m² großen Grundstück in einer besonders ruhigen Randlage am Stadtrand von Soltau. Umgeben von viel Grün und einer gewachsenen Nachbarschaft bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig von einer guten Infrastruktur sowie kurzen Wegen in die Soltauer Innenstadt profitieren möchten.

Das ursprünglich im Jahr 1961 errichtete Wohnhaus wurde in den Jahren 1970 bis 1990 sukzessive erweitert und den jeweiligen Lebenssituationen der Eigentümer angepasst. Dadurch entstand ein großzügiges und vielseitiges Raumkonzept mit insgesamt fünf separaten Wohneinheiten, das unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – vom Mehrgenerationenwohnen über die Vermietung einzelner Appartements bis hin zur Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Das Haus überzeugt durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Hauptwohnung im Erdgeschoss wird durch insgesamt vier separate Appartements ergänzt. Im Dachgeschoss befinden sich zwei kleine Appartements, jeweils ausgestattet mit Duschbad und einer kleinen Küche. Im Anbau des Hauses stehen zwei weitere Appartements mit Duschbad und Küche zur Verfügung. Diese verfügen zusätzlich jeweils über einen eigenen Terrassenzugang in den Garten. Dadurch eignet sich die Immobilie hervorragend für Mehrgenerationenwohnen, die Vermietung, Gäste oder auch die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Der helle Wohnbereich der Hauptwohnung vermittelt eine angenehme Wohnatmosphäre. Das großzügige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt des Hauses und bietet direkten Zugang zur Terrasse sowie in den gepflegten Garten. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch eine separate, großzügige Küche, ein Esszimmer, ein Schlafzimmer und ein Badezimmer. Somit ist komfortables Wohnen auf einer Ebene möglich. Vom Erdgeschoss aus gelangen Sie zudem in den geräumigen Keller, der mit viel Stauraum und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten überzeugt.

Das gepflegte Grundstück bietet ausreichend Platz zum Entspannen, Gärtnern oder für gesellige Stunden im Freien. Die großzügigen Terrassen schaffen schöne Aufenthaltsbereiche und verbinden Haus und Garten auf harmonische Weise. Praktische Nebenflächen sowie ausreichend Stellmöglichkeiten runden das Gesamtangebot ab.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als gepflegtes und vielseitig nutzbares Zuhause in einer attraktiven und ruhigen Stadtrandlage von Soltau. Ob als großzügiges Familienhaus, für Mehrgenerationenwohnen oder mit zusätzlicher Vermietungsmöglichkeit – hier eröffnen sich zahlreiche individuelle Nutzungsperspektiven.

Property ID: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor - Soltau Land

Details of amenities

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand und überzeugt durch ihre funktionale Ausstattung sowie die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Kombination aus Hauptwohnung, mehreren separaten Appartements und großzügigen Nebenflächen eröffnet unterschiedlichste Wohn- und Nutzungskonzepte.

Zur Ausstattung gehören unter anderem:

ca. 147 m² Wohnfläche

ca. 922 m² Grundstück

Hauptwohnung im Erdgeschoss

vier separate Appartements mit jeweils Duschbad und Küchenbereich

Teilunterkellerung mit praktischen Abstell- und Nutzflächen

massive Bauweise, Isolierglasfenster überwiegend mit Außenjalousien

Garage und separate Werkstatt

Gartenhaus

gepflegter Garten mit mehreren Terrassen

befestigte Zufahrt

Stellplätze auf dem Grundstück

vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, z. B. für Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und

Vermietung oder Gästeunterbringung

Die Immobilie bietet eine solide Basis für individuelles Wohnen und überzeugt durch ihren gepflegten Zustand. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, Modernisierungen nach den eigenen Vorstellungen vorzunehmen und das Haus an heutige Wohnansprüche anzupassen. So entsteht ein Zuhause mit viel Potenzial und langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten.

Property ID: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor - Soltau Land

All about the location

Die Lage dieser gepflegten Immobilie, befindet sich in ruhiger Wohngegend am Stadtrand von Soltau gelegen.

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, Eisdien und Restaurants lädt zum Bummeln ein. Wöchentlich finden hier zwei Wochenmärkte statt. Die Stadt verfügt weiterhin über ein medizinisches Versorgungszentrum (MVZ), 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.

Property ID: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor - Soltau Land

Other information

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.

Property ID: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor - Soltau Land

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sylvia Schmidt

Am Markt 6, 29640 Schneverdingen

Tel.: +49 5193 - 98 69 29 0

E-Mail: heidekreis@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com