

Soltau

Platz für die ganze Familie – modernisiertes Reihenmittelhaus mit Vollkeller und Garten

CODE DU BIEN: 25205032

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 225.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 103,31 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 107 m²

CODE DU BIEN: 25205032 - 29614 Soltau

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25205032 - 29614 Soltau

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25205032
Surface habitable	ca. 103,31 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1964

Prix d'achat	225.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 37 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25205032 - 29614 Soltau

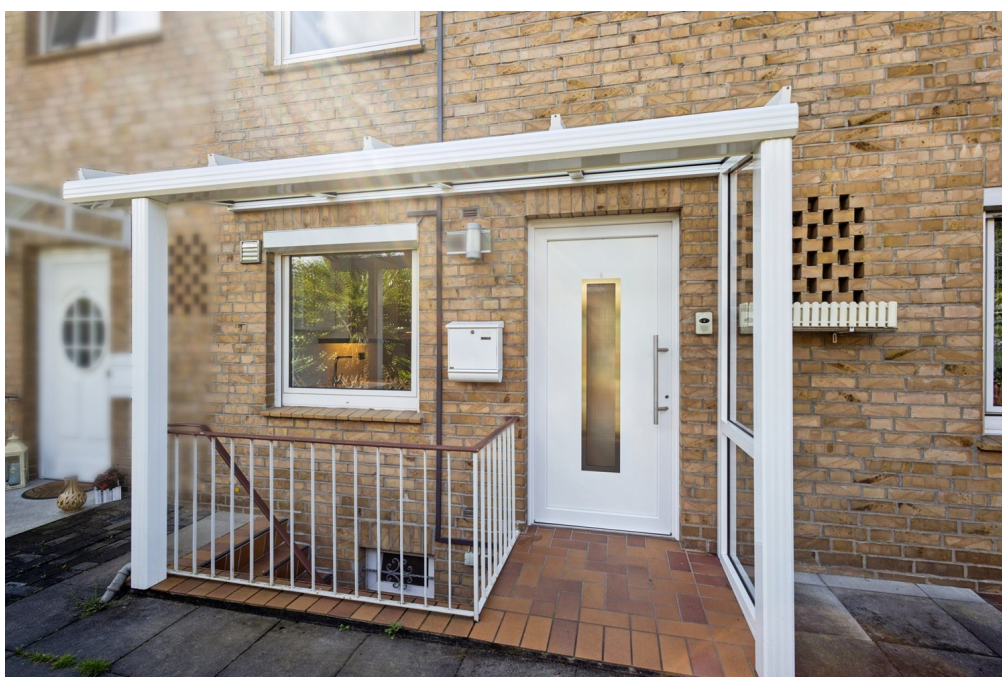
Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	02.04.2029
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	109.00 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1964

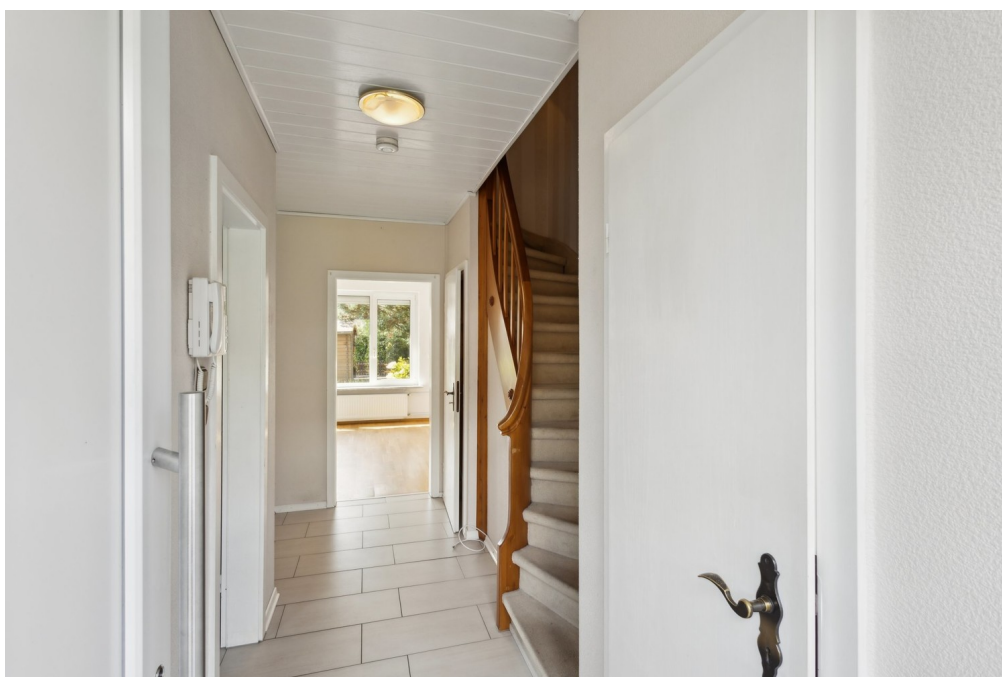
CODE DU BIEN: 25205032 - 29614 Soltau

La propriété



CODE DU BIEN: 25205032 - 29614 Soltau

La propriété



CODE DU BIEN: 25205032 - 29614 Soltau

La propriété



CODE DU BIEN: 25205032 - 29614 Soltau

La propriété



CODE DU BIEN: 25205032 - 29614 Soltau

La propriété



CODE DU BIEN: 25205032 - 29614 Soltau

La propriété



CODE DU BIEN: 25205032 - 29614 Soltau

La propriété



CODE DU BIEN: 25205032 - 29614 Soltau

La propriété



CODE DU BIEN: 25205032 - 29614 Soltau

La propriété



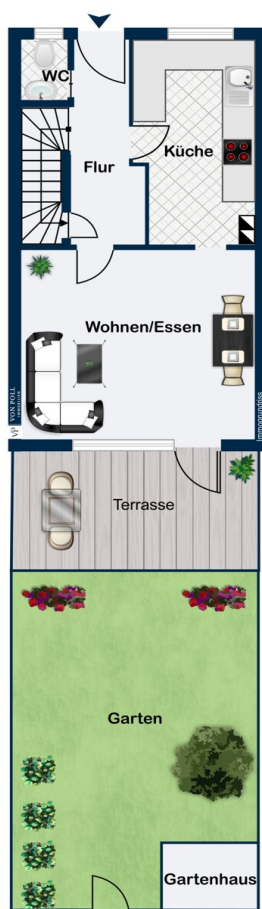
CODE DU BIEN: 25205032 - 29614 Soltau

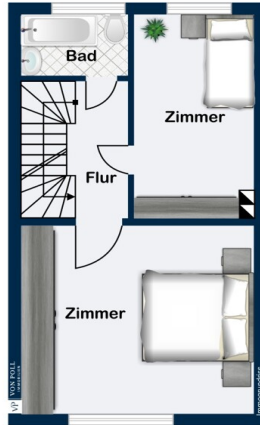
La propriété

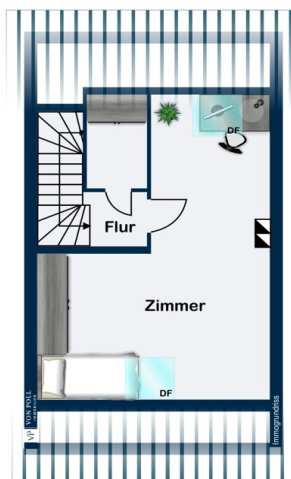


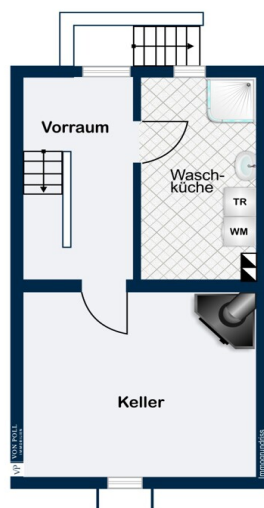
CODE DU BIEN: 25205032 - 29614 Soltau

Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25205032 - 29614 Soltau

Une première impression

360 Grad Tour unter: <https://von-poll.com/tour/heidekreis/mBuO>

Dieses solide und in Massivbauweise errichtete Reihemittelhaus aus dem Jahr 1964 überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, die insbesondere Familien ein komfortables Wohnumfeld auf einem Eigentumsgrundstück von ca. 107?m² bietet. Mit einer Wohnfläche von ca. 103,10?m², einem praktischen Vollkeller mit separatem Zugang sowie einer kontinuierlichen Instandhaltung und Modernisierung präsentiert sich die Immobilie in einem ausgezeichneten Zustand.

Die Immobilie erstreckt sich über vier Etagen und bietet einen strukturierten Wohnungszuschnitt mit insgesamt vier Wohn-/Schlafräumen, einer Küche, einem Gäste-WC, einem Wannenbad, einem Abstellraum sowie zwei praktischen Kellerräumen. Die moderne, voll ausgestattete Einbauküche wurde 2018 mit neuen Elektrogeräten versehen. Im Erdgeschoss wurden – mit Ausnahme des Wohn-/Esszimmers – 2017 moderne, helle Fliesen verlegt. Das Dachgeschoss erhielt ebenfalls 2017 ein neues Veluxfenster mit elektrischem Rollladen, steuerbar per Fernbedienung. Der Spitzboden wurde im selben Zuge mit einer alubeschichteten Dämmung ausgestattet. Sämtliche Zimmer sind mit Holzvertäfelungen sowie Laminatböden versehen und vermitteln eine wohnliche, gepflegte Atmosphäre.

Der Vollkeller mit separatem, überdachtem Zugang bietet eine vielseitig nutzbare Zusatzfläche und überzeugt durch seine praktische Ausstattung. Ein großzügiger, gefliester Hauswirtschaftsraum mit Waschbecken und einer neuwertigen Dusche aus dem Jahr 2024 eignet sich ideal für alltägliche Aufgaben. Hinter einer Einbauschranklösung befindet sich die moderne Gas-Brennwerttherme der Marke Viessmann, die im Jahr 2018 installiert wurde und für eine effiziente Wärmeversorgung sorgt. Ein weiterer, wohnlich nutzbarer Kellerraum ist mit einem dekorativen dänischen Sammlerofen (derzeit stillgelegt) ausgestattet. Zusätzliche Einbauschränke im Keller sorgen für reichlich Stauraum und unterstreichen die Funktionalität dieses Bereichs.

Die Immobilie ist mit doppelverglasten Kunststofffenstern ausgestattet. Im Jahr 2018 wurden sämtliche Rollläden auf elektrischen Betrieb umgerüstet. Im Zuge umfangreicher Modernisierungen wurden 2015 die Überdachung von Haustür und Kellereingang neu installiert sowie 2018 die Hausanschlüsse für Gas, Wasser und Strom vollständig von der Straße bis ins Haus neu verlegt. Darüber hinaus erhielten das Gäste-WC und das Wannenbad im Dezember 2024 bzw. Januar 2025 neue Kaltwasserleitungen. Eine

Gegensprechanlage mit Videofunktion bietet zusätzlichen Komfort und Sicherheit im Eingangsbereich. Diese Maßnahmen unterstreichen den gepflegten Gesamtzustand und die laufende Instandhaltung der Immobilie.

Das gepflegte Eigentumsgrundstück mit ca. 107 m² bietet eine praktische und pflegeleichte Außenfläche, die vielseitig genutzt werden kann. Ob als geschützter Spielbereich für Kinder oder als ruhiger Rückzugsort im Freien – hier lassen sich kleine, individuelle Gestaltungsideen verwirklichen. Ein Gartenhaus und eine Markise an der Terrasse ergänzen den Außenbereich.

Den Reihenhauseigentümern steht ein 34 qm großer Parkplatz zur Verfügung.

Dieses Mittelreihenhaus vereint ein harmonisches Familienleben mit einer funktionalen Raumaufteilung und energieeffizienten Modernisierungen. Die laufende Instandhaltung gewährleistet einen gepflegten Gesamtzustand, sodass das Objekt ideal für alle ist, die ein komfortables und gut durchdachtes Zuhause in einer ruhigen und dennoch zentralen Umgebung suchen.

CODE DU BIEN: 25205032 - 29614 Soltau

Détails des commodités

2015: Überdachung Haustür
2016: Heizung
2017: Dachboden mit alubeschichteter Dämmung gedämmt
2017: Dachfenster Obergeschoss
2017: Haustür
2017: Fußboden Küche & Flur
2017: alle Elektrogeräte in der Küche erneuert
2018: Grundversorgung neue Leitungen
2018: Rollläden auf elektrisch umgestellt
2024: Neue Dusche im Keller
2024/2025: Neue Kaltwasserleitungen in den Bädern
2025: Glasfaser

CODE DU BIEN: 25205032 - 29614 Soltau

Tout sur l'emplacement

Das Mittelreihenhaus befindet sich in einem gepflegten Wohngebiet von Soltau, mit bester Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten und Ärzten.

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 Glasfaser: MagentaZuhause L Hybrid ist mit bis zu 100MBit/s im Download und bis zu max.

40 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

CODE DU BIEN: 25205032 - 29614 Soltau

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.4.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 109.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

CODE DU BIEN: 25205032 - 29614 Soltau

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sylvia Schmidt

Am Markt 6, 29640 Schneverdingen

Tel.: +49 5193 - 98 69 29 0

E-Mail: heidekreis@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com