

Soltau / Ebsmoor – Soltau Land

Wohnhaus mit zusätzlichen Appartements am Stadtrand

CODE DU BIEN: 26205021



PRIX D'ACHAT: 340.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 147 m² • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 922 m²

CODE DU BIEN: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor - Soltau Land

- **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: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor - Soltau Land

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26205021
Surface habitable	ca. 147 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	9
Chambres à coucher	5
Salles de bains	5
Année de construction	1961
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	340.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor - Soltau Land

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	15.10.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	259.00 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1961

CODE DU BIEN: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor - Soltau Land

La propriété



CODE DU BIEN: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor - Soltau Land

La propriété



CODE DU BIEN: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor - Soltau Land

La propriété



CODE DU BIEN: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor - Soltau Land

La propriété



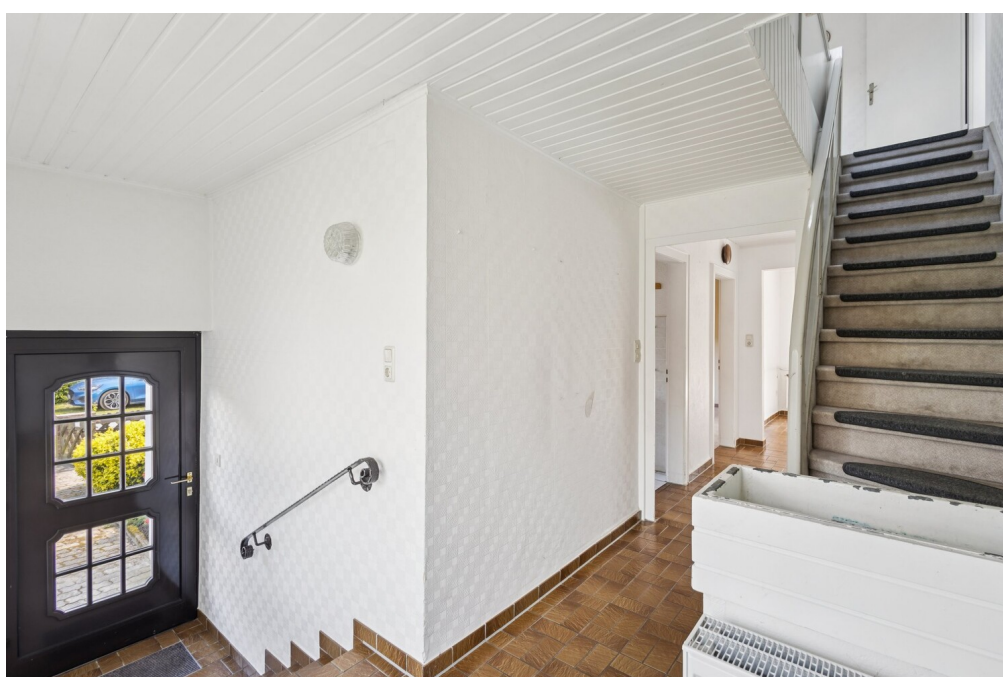
CODE DU BIEN: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor - Soltau Land

La propriété



CODE DU BIEN: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor - Soltau Land

La propriété



CODE DU BIEN: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor - Soltau Land

La propriété



CODE DU BIEN: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor - Soltau Land

La propriété



CODE DU BIEN: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor - Soltau Land

La propriété



CODE DU BIEN: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor - Soltau Land

La propriété



CODE DU BIEN: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor - Soltau Land

La propriété



CODE DU BIEN: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor - Soltau Land

La propriété



CODE DU BIEN: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor - Soltau Land

La propriété



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

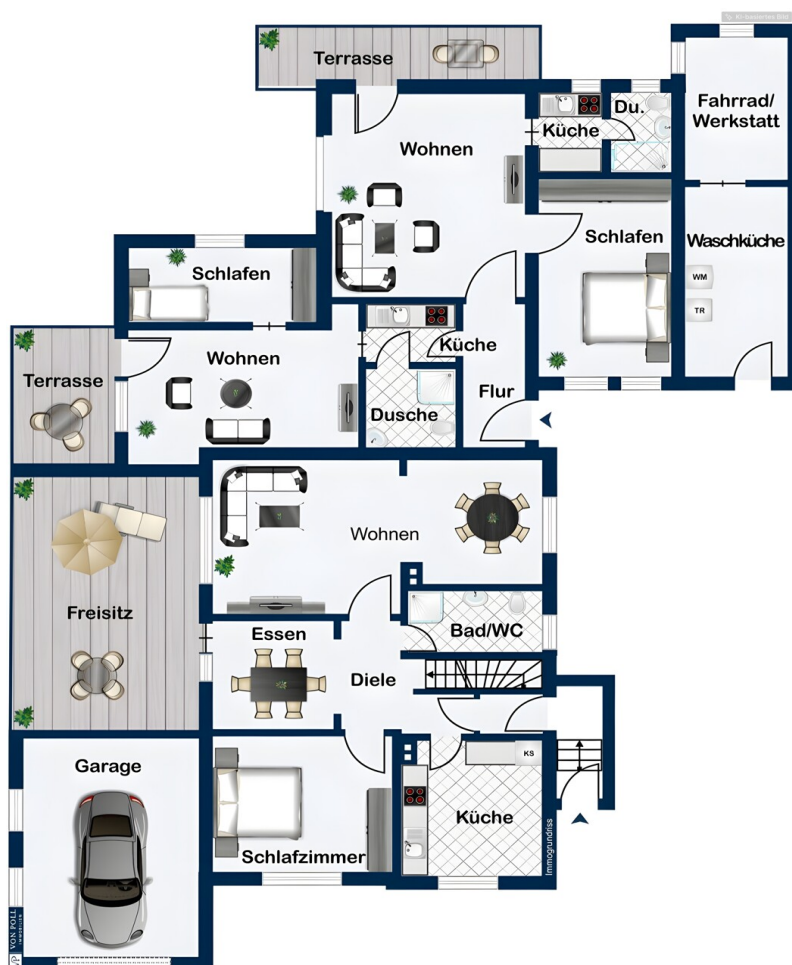
Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

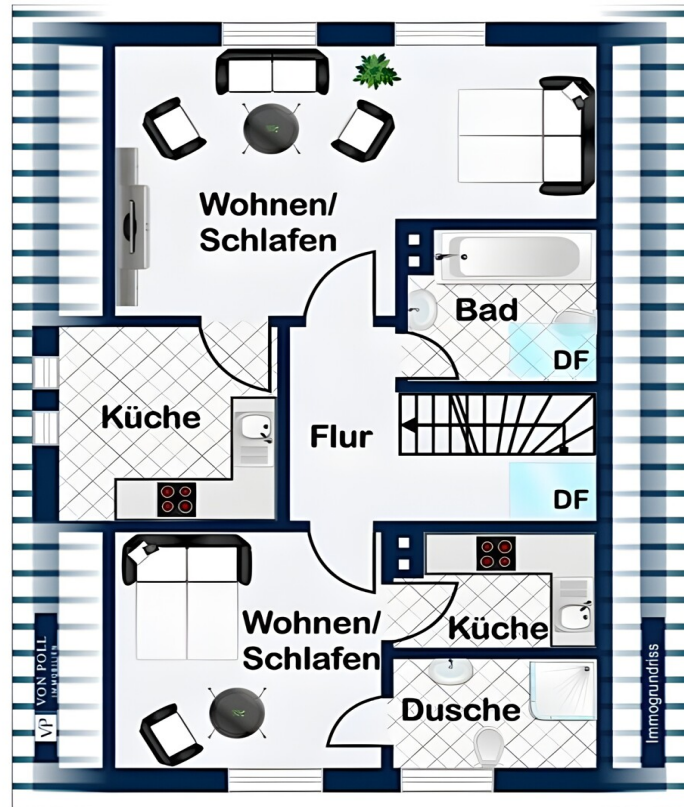


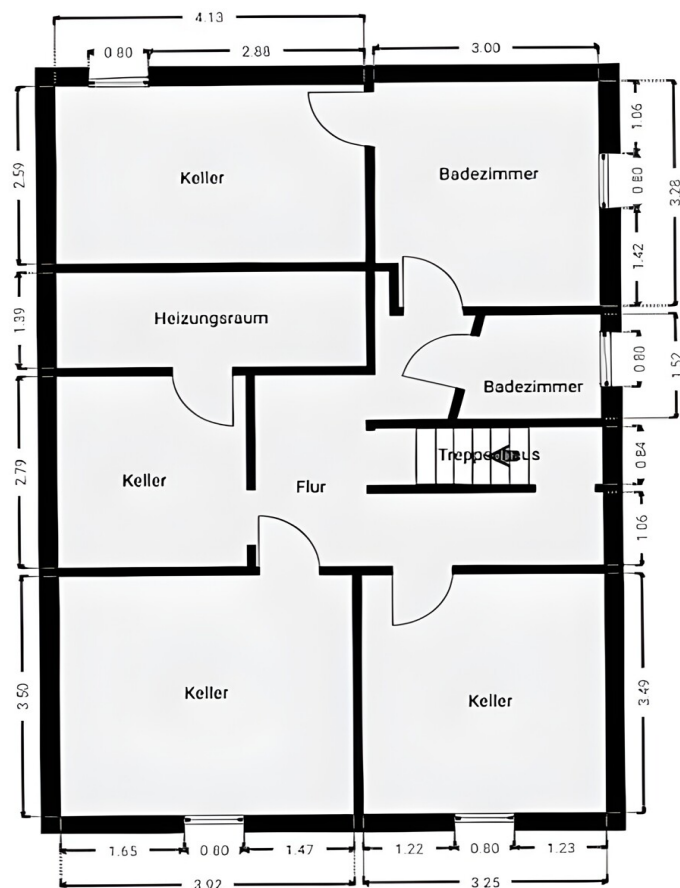
CODE DU BIEN: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor - Soltau Land

Plans d'étage



1:100 (ca. 100m x 100m)





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: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor - Soltau Land

Une première 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.

CODE DU BIEN: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor - Soltau Land

Détails des commodités

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.

CODE DU BIEN: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor - Soltau Land

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor - Soltau Land

Plus d'informations

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: 26205021 - 29614 Soltau / Ebsmoor - Soltau Land

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