

Soltau

## Spazio commerciale in una posizione pedonale privilegiata: disponibile da subito!

Codice oggetto: 25205221



**PREZZO D'AFFITTO: 3.700 EUR**

Codice oggetto: 25205221 - 29614 Soltau

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25205221 - 29614 Soltau

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25205221	Prezzo d'affitto	3.700 EUR
DISPONIBILE DAL	29.07.2025	Costi aggiuntivi	450 EUR
Anno di costruzione	1900	Commercio al dettaglio	Negozio per commercio al dettaglio
		Compenso di mediazione	Mieterprovision beträgt das 1-fache (zzgl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete
		Superficie commerciale	ca. 300 m <sup>2</sup>
		Stato dell'immobile	Curato
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie commerciale	ca. 300 m <sup>2</sup>
		Superficie affittabile	ca. 300 m <sup>2</sup>

Codice oggetto: 25205221 - 29614 Soltau

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	16.06.2035	Consumo finale di energia	152.70 kWh/m²a
		Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900



Codice oggetto: 25205221 - 29614 Soltau

## La proprietà





Codice oggetto: 25205221 - 29614 Soltau

## La proprietà



Codice oggetto: 25205221 - 29614 Soltau

## La proprietà





Codice oggetto: 25205221 - 29614 Soltau

## La proprietà





Codice oggetto: 25205221 - 29614 Soltau

## La proprietà



### 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



Codice oggetto: 25205221 - 29614 Soltau

## Una prima impressione

Questo spazioso e luminoso spazio commerciale vi offre l'opportunità ideale per mettere in mostra la vostra attività in una posizione privilegiata nel centro di Soltau. Situato direttamente nella vivace zona pedonale di Soltau, lo spazio è facilmente accessibile sia da Marktstraße che dal parcheggio posteriore, ideale per la vicinanza ai clienti e la visibilità. Punti di forza a colpo d'occhio: circa 300 m<sup>2</sup> di superficie totale, ampio spazio di vendita con una disposizione chiara, invitante vetrina affacciata su Marktstraße, accogliente ed efficace strumento pubblicitario, magazzino separato per un'efficiente organizzazione della merce, sala relax e servizi igienici separati per il personale, pratici e funzionali, due ingressi, ideali per il passaggio dei clienti e le consegne. Disponibile per occupazione immediata. La posizione privilegiata nella zona pedonale lo rende uno dei migliori indirizzi di Soltau: un ambiente vivace, con vicini attraenti e un costante passaggio di clienti rende questo immobile particolarmente interessante per concept commerciali che privilegiano visibilità e accessibilità. Nota importante: non è consentito l'uso di ristoranti o bar.

Codice oggetto: 25205221 - 29614 Soltau

## Dettagli dei servizi

Die angebotene Gewerbefläche präsentiert sich in einem gepflegten, modernen Zustand und bietet optimale Voraussetzungen für einen erfolgreichen Einzelhandelsbetrieb. Die Ausstattung im Überblick:

Großflächige Schaufensterfront mit hoher Sichtbarkeit in der Fußgängerzone

Heller, freundlich gestalteter Verkaufsraum mit flexiblem Grundriss

Strapazierfähiger Bodenbelag im Verkaufsbereich

Separater Lagerbereich für effiziente Warenorganisation

Sozialraum mit Anschlüssen für Teeküche

Personal-WC

Zwei separate Zugänge – ideal für Kunden und Anlieferung

Beleuchtung und Steckdoseninfrastruktur vorhanden

Heizung über Zentralanlage (Gaszentralheizung).

Die Fläche ist sofort nutzbar und kann je nach Bedarf umgebaut bzw. angepasst werden.

Die große Fensterfläche eignet sich hervorragend für aufmerksamkeitsstarke

Warenpräsentation oder Brandingmaßnahmen.



Codice oggetto: 25205221 - 29614 Soltau

## Tutto sulla posizione

Die Gewerbefläche befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Soltau – direkt in der Fußgängerzone – und somit in einer der besten Lauflagen der Stadt. Das unmittelbare Umfeld ist geprägt von einer gewachsenen Einzelhandelsstruktur, gut frequentierten Geschäften, Dienstleistern sowie Cafés und öffentlichen Einrichtungen.

Die Fußgängerzone verbindet den Wochenmarktbereich mit dem zentralen Einzelhandelsstandort und wird sowohl von Einheimischen als auch von Touristen intensiv frequentiert. In direkter Nähe befinden sich mehrere bekannte Filialisten sowie inhabergeführte Läden, was für eine hohe Passantenfrequenz sorgt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Der Bahnhof Soltau (Han) ist fußläufig erreichbar, ebenso wie verschiedene Buslinien, die regelmäßig verkehren. Öffentliche Parkflächen stehen in unmittelbarer Umgebung ausreichend zur Verfügung – darunter auch ein großer Parkplatz mit direktem Zugang zur Rückseite der Gewerbefläche. Auch für Lieferverkehre bietet der rückwärtige Zugang optimale Bedingungen.

Durch die Nähe zur Lüneburger Heide, zum Designer Outlet Soltau und zur Autobahn A7 ist der Standort nicht nur für die lokale, sondern auch für überregionale Kundschaft attraktiv.

Codice oggetto: 25205221 - 29614 Soltau

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.6.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 152.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Codice oggetto: 25205221 - 29614 Soltau

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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