

Soltau

# Einfamilienhaus in ruhiger und zentraler Wohnlage

CODICE OGGETTO: 25205023



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

PREZZO D'ACQUISTO: 398.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 133 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 851 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25205023 - 29614 Soltau

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

CODICE OGGETTO: 25205023 - 29614 Soltau

## A colpo d'occhio

|                     |                        |                           |                                                                                       |
|---------------------|------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| CODICE<br>OGGETTO   | 25205023               | Prezzo d'acquisto         | 398.000 EUR                                                                           |
| Superficie netta    | ca. 133 m <sup>2</sup> | Casa                      | Casa unifamiliare                                                                     |
| Tipologia tetto     | a falde spezzate       | Compenso di<br>mediazione | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Vani                | 4.5                    | Tipologia costruttiva     | massiccio                                                                             |
| Camere da letto     | 3.5                    | Superficie lorda          | ca. 39 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Bagni               | 1                      | Caratteristiche           | Terrazza, Bagni di<br>servizio, Cucina<br>componibile                                 |
| Anno di costruzione | 1990                   |                           |                                                                                       |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage             |                           |                                                                                       |

CODICE OGGETTO: 25205023 - 29614 Soltau

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           |                                                       |                                     |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 27.06.2035    | Consumo finale di energia                             | 89.10 kWh/m²a                       |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
|                                         |               | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1991                                |

CODICE OGGETTO: 25205023 - 29614 Soltau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25205023 - 29614 Soltau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25205023 - 29614 Soltau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25205023 - 29614 Soltau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25205023 - 29614 Soltau

## La proprietà



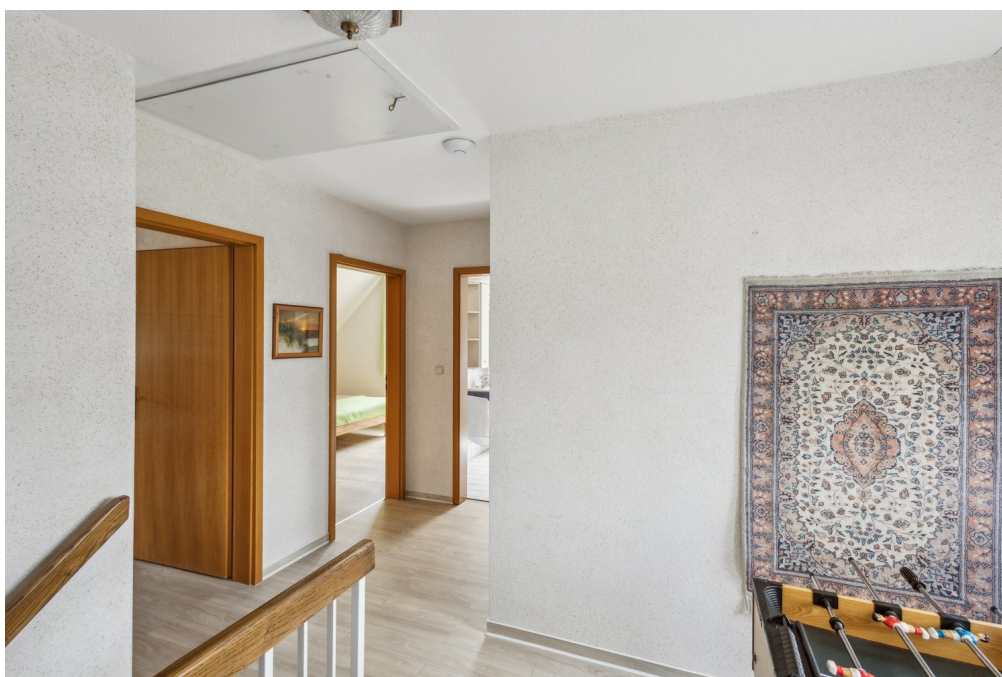
CODICE OGGETTO: 25205023 - 29614 Soltau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25205023 - 29614 Soltau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25205023 - 29614 Soltau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25205023 - 29614 Soltau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25205023 - 29614 Soltau

## La proprietà



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

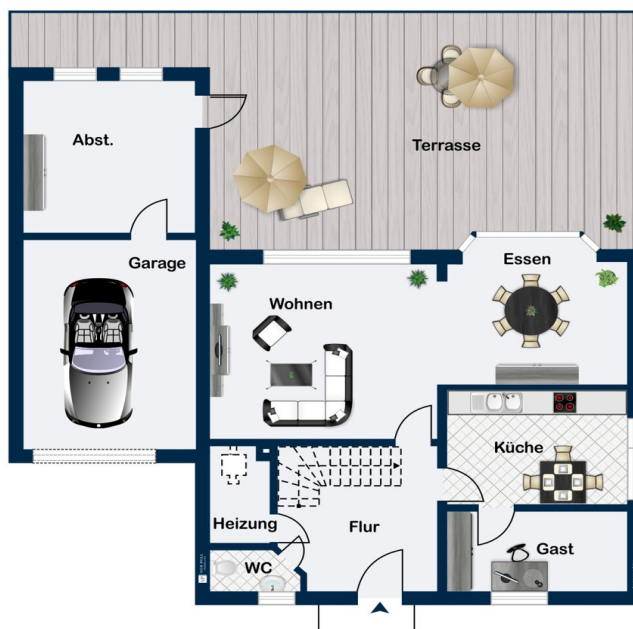
Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

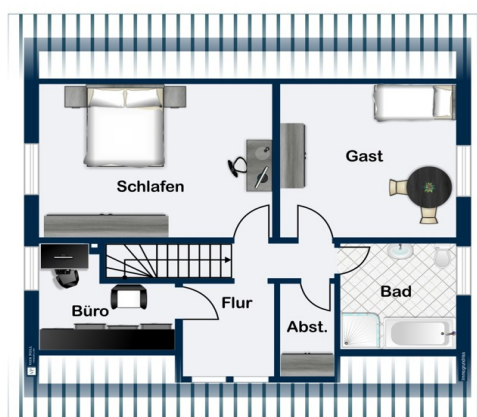
[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



CODICE OGGETTO: 25205023 - 29614 Soltau

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25205023 - 29614 Soltau**

## Una prima impressione

Herzlich willkommen in diesem charmanten Einfamilienhaus, das sich in einer ruhigen Wohngegend befindet und gleichzeitig die Vorteile einer zentralen Lage genießt. Aktuell wird die Immobilie als Ferienhaus genutzt, was bedeutet, dass sie teilmöbliert übernommen werden kann, ideal für Familien oder als Investition in Ihre Urlaubsträume. Das geräumige Haus bietet ausreichend Platz für eine Familie und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Im Jahr 2021 wurde ein modernes Gasbrennwertgerät der Marke Buderus installiert, inklusive eines hochwertigen Warmwasserspeichers, der für eine effiziente Heiz- und Warmwasserversorgung sorgt.

Die große Überdachung der Terrasse lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet Schutz vor Witterungseinflüssen, sodass Sie entspannte Stunden mit der Familie oder Freunden verbringen können.

Eine großzügige Garage mit einem zusätzlichen Abstellraum, der über Heizung und Wasseranschluss verfügt, schafft ausreichend Stauraum für Gartenmöbel, Fahrräder oder andere Geräte, kann natürlich auch gut als Werkraum genutzt werden.

Der pflegeleichte Garten ist ideal für Kinder zum Spielen oder für Gartenliebhaber, die gerne ihre Freizeit im Freien verbringen.

Dieses Einfamilienhaus stellt eine ausgezeichnete Gelegenheit dar, ein Zuhause in ruhiger und zentraler Lage zu erwerben. Mit seinen großzügigen Räumlichkeiten, der hochwertigen Ausstattung und der Möglichkeit zur teilmöblierten Übernahme ist es sowohl für Familien als auch für Investoren attraktiv.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

CODICE OGGETTO: 25205023 - 29614 Soltau

## Dettagli dei servizi

Außenwände (45 cm)

- Vormauerstein 11,5 cm
- Luftschicht 4 cm
- Kerndämmung 4 cm
- Poroton 24 cm
- Innenputz 1,5cm

Innenwände

- Kalksandstein und Ytong Leichtwände

Decken

- Stahlbeton

Treppe

- Holz auf Stahlkonstruktion aufgelagert

Fenster

- Kunststoff, weiß, Doppelverglasung

**CODICE OGGETTO: 25205023 - 29614 Soltau**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie liegt in einer beliebten und familienfreundlichen Wohngegend, die durch ihre ruhige Atmosphäre besticht. Trotz der idyllischen Lage sind alle wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsanbindungen in wenigen Minuten zu erreichen. Somit genießen Sie die Vorzüge der Stadt, ohne auf Ruhe und Erholung verzichten zu müssen.

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, Eisdielen und Restaurants lädt zum Bummeln ein und ist ebenfalls fußläufig zu erreichen. 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.

**CODICE OGGETTO: 25205023 - 29614 Soltau**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.6.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 89.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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: 25205023 - 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)