

Soltau

# Einfamilienhaus in bevorzugter Lage

VP azonosító: 24205004



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

VÉTELÁR: 499.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 170 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 563 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24205004 - 29614 Soltau

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24205004 - 29614 Soltau

## Áttekintés

VP azonosító	24205004
Hasznos lakótér	ca. 170 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Konyttet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	4
Hálósobák	2
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1995
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	499.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision betr?gt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Korszer?sített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 53 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24205004 - 29614 Soltau

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	133.11 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	09.10.2032	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 24205004 - 29614 Soltau

## Az ingatlan



VP azonosító: 24205004 - 29614 Soltau

## Az ingatlan



VP azonosító: 24205004 - 29614 Soltau

## Az ingatlan



VP azonosító: 24205004 - 29614 Soltau

## Az ingatlan



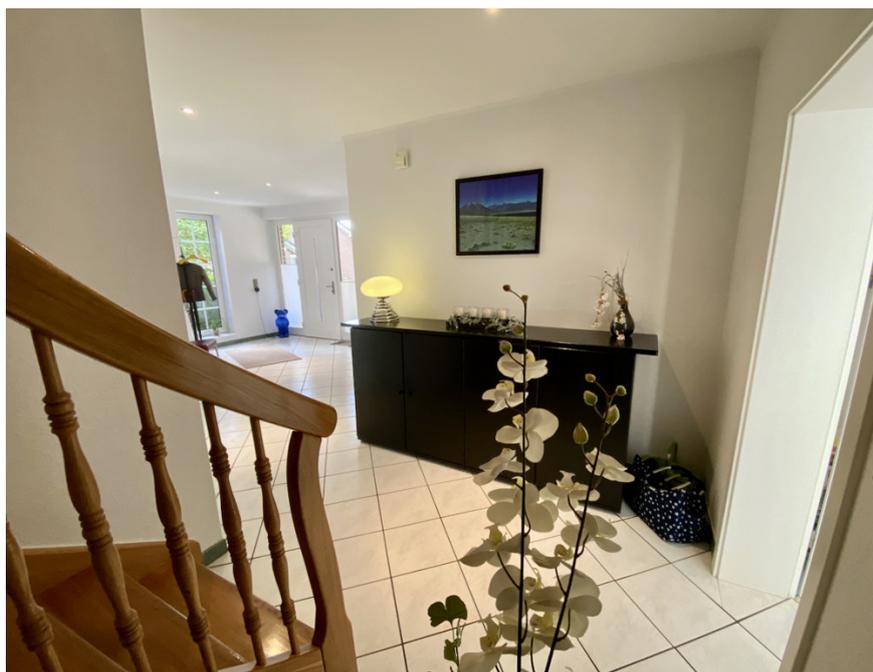
VP azonosító: 24205004 - 29614 Soltau

## Az ingatlan



VP azonosító: 24205004 - 29614 Soltau

## Az ingatlan



VP azonosító: 24205004 - 29614 Soltau

## Az ingatlan



VP azonosító: 24205004 - 29614 Soltau

## Az ingatlan



VP azonosító: 24205004 - 29614 Soltau

## Az ingatlan



VP azonosító: 24205004 - 29614 Soltau

## Az ingatlan



VP azonosító: 24205004 - 29614 Soltau

## Az ingatlan



VP azonosító: 24205004 - 29614 Soltau

## Az ingatlan



VP azonosító: 24205004 - 29614 Soltau

## Az ingatlan



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

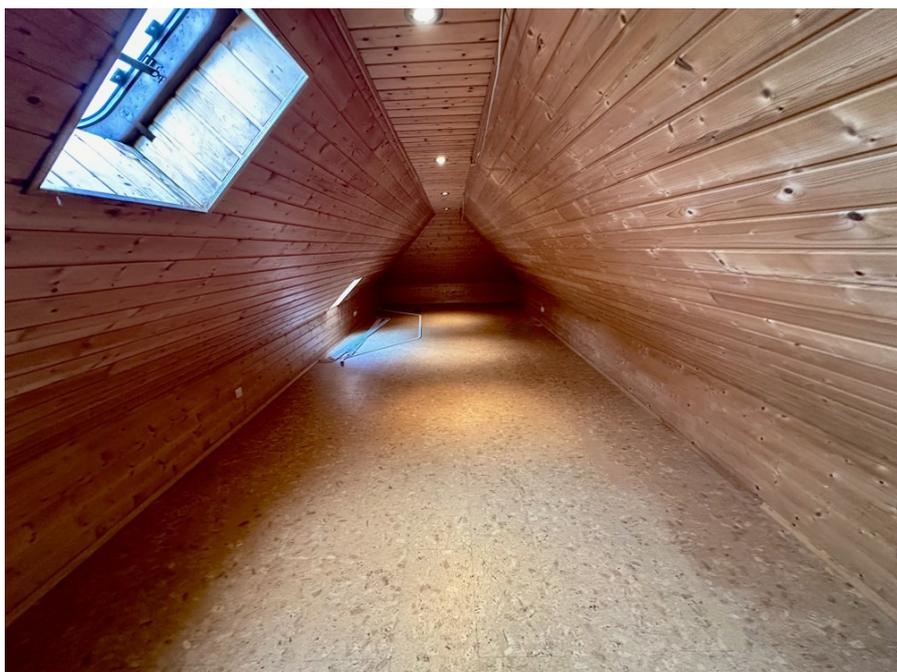


Finanzierung  
berechnen



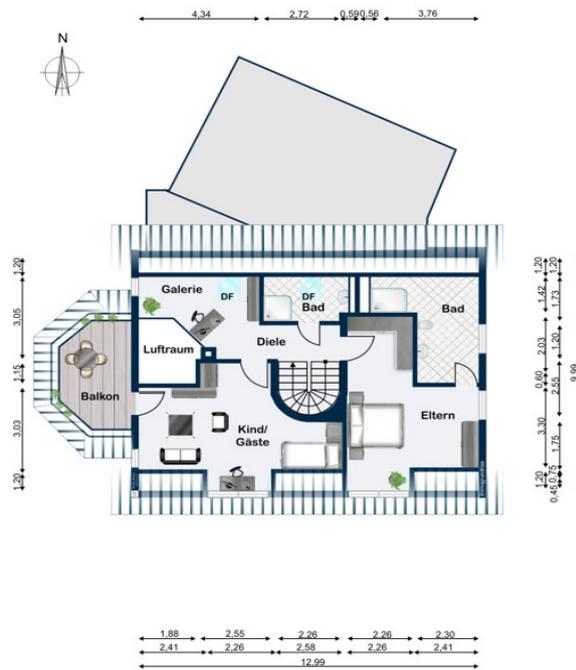
VP azonosító: 24205004 - 29614 Soltau

## Az ingatlan

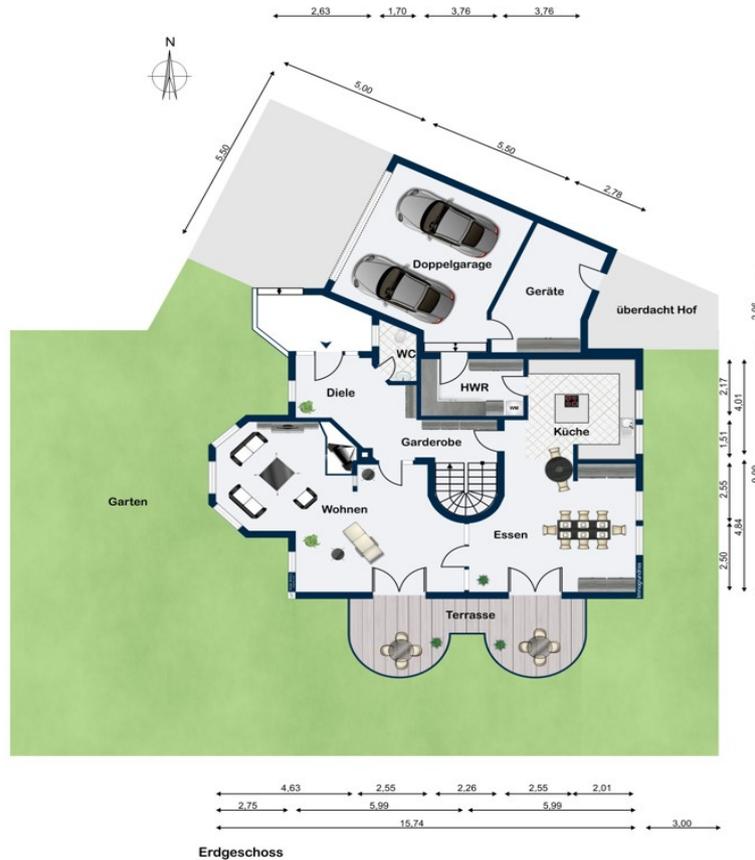


VP azonosító: 24205004 - 29614 Soltau

## Alaprajzok



Dachgeschoss



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24205004 - 29614 Soltau

## Az els? benyomás

Hier erwartet Sie eine Immobilien mit Understatement in toller Stadtrandlage. Das Haus wurde 1995 in konventioneller Bauweise errichtet und befindet sich in einer der besten Lagen von Soltau. Es verfügt über vier großzügige Zimmer mit einer Wohnfläche von ca. 170 m<sup>2</sup> und einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 53 m<sup>2</sup>. Das Haus ist nicht unterkellert. Das Platzangebot wird durch eine Doppelgarage einen angrenzenden Abstellraum, eine überdachte Nutzfläche und eine Terrasse ergänzt. Die Immobilie befindet sich in einer sehr ruhigen Anliegerstraße. In unmittelbarer Nähe beginnt ein Waldgebiet mit Spazierwegen. Das Haus und das gärtnerisch angelegte Grundstück sind in sehr gepflegtem und modernen Zustand. Die Immobilie eignet sich ideal für alle, die eine ruhige Lage in angenehmer Nachbarschaft zu schätzen wissen. Die massive, gewendelte Holzterrasse bildet den Mittelpunkt des Hauses. Die Wände wurden entsprechend organisch um den Treppenbereich gebaut. Von der ca. 17 m<sup>2</sup> großen Diele gelangen Sie rechts, durch die Glastür in den geräumigen Wohnbereich. Die Tür geradeaus führt in die moderne, offene Wohnküche mit Essbereich. Insgesamt umfassen diese Wohnbereiche ca. 82 m<sup>2</sup>, eine Glastrennwand, separiert den Wohn- und Essbereich räumlich und lässt diesen optisch ineinander übergehen. Das Wohnkonzept ist hell, modern und lichtdurchflutet. Für kuschelige Stunden bildet der Kaminbereich mit offenem Blick zur kleinen Galerie, eine gemütliche Zone. Das Erdgeschoss verfügt über eine Fußbodenheizung. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich ein Gäste WC, ein Hauswirtschaftsraum mit den Hausanschlüssen und die große Doppelgarage mit elektrischen Sektionaltor sowie ein geräumiger, massiver Abstellraum und eine überdachte Nutzfläche hinter der Garage. Das Dachgeschoss verfügt über ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Hier befindet sich die sehr gemütliche Galerie, Der Fußboden ist mit Laminat belegt. Auf dieser Ebene wird Ihnen ein Gästezimmer mit Erker und Balkon geboten. Dieses Zimmer ist mit einem praktischen Einbauschränk ausgestattet. Ebenfalls vom Flur zugänglich ist ein separates Duschbad. Das große Schlafzimmer mit Bad en Suite hat ca. 32 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ist ebenfalls mit einem Erker ausgestattet und sehr hell. Der Fußboden im Schlafzimmer ist ebenfalls mit Laminat belegt. Der darüberliegende Spitzboden ist mit einer Auszugstreppe erreichbar. Der Spitzboden ist komplett gedämmt, mit Holz vertäfelt und mit Strom ausgestattet. Hier lässt sich auch ein Home Office oder ein Hobbyraum verwirklichen, der Platz für eine Spartreppe wäre vorhanden.

VP azonosító: 24205004 - 29614 Soltau

## Részletes felszereltség

Baujahr 1995, ca.170 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca.54 m<sup>2</sup> Nutzfläche und ca. 563 m<sup>2</sup> Grundstück, Doppelgarage, Abstellraum, überdachter Nutzbereich. EnEV Verbrauchsausweis 133,11 kWh, Gas, Hzg. Bj. 2020. Der Schornsteinkopf für den Kamin wurde mit einer Edelstahlhaube versehen.

Das massiv gebaute Haus hat 45 cm starke Wände, wurde mit Kalksandstein gebaut, mit einer Kerndämmung versehen und mit einem Klinker verblendet (Wandaufbau: 24 cm KS, 9,5 cm Dämmung, 11,5 cm Verblender). Die Decken sind in Stahlbeton ausgeführt. Das Dach hat eine rote Betondachpfanne und Kupferrinnen. Der Unterschlag wurde gestrichen. Das Haus hat eine Süd-West Ausrichtung und einen blickdichten Garten, mit Gartenteich, mit Wasserlauf, einem Brunnen und einer automatischen Bewässerungsanlage. Der Zaun auf der Ostseite zum Nachbarn ist, nachbarschaftlich neu gebaut worden.

Die Fenster sind in Kunststoffrahmenbauweise mit Isolier-Zweifachverglasung, innenliegender Sprosse und mit Außenjalousien ausgestattet. Alle Fenster sind ca. 2018 mit einem Sicherheitspaket ausgestattet. Die Haustür ist 2015 erneuert worden. Alle Decken sind ca. 2011 mit Downlights ausgestattet worden, zu diesem Zwecke wurden die Decken abgehängt. Die Innentüren wurden zum größten Teil erneuert, alle Drückergarnituren wurden ausgetauscht. Das Haus erhielt 2011 eine grundsätzliche Innenmodernisierung. In den Jahren 2014 und 2018 sind die Bäder erneuert. Im Jahre 2021 wurde das Haus innen (bis auf das Gästezimmer oben), neu gestrichen.

Das Erdgeschoss verfügt über einen Kamin-Kachelofen, Fußbodenheizung und als Bodenbelag Fliesen. Die Küche ist mit Geräten der Marke Siemens und einem Villeroy & Boch Porzellanwaschtisch ausgestattet.

Das Haus befindet sich in einem äußerst gepflegtem Zustand.

VP azonosító: 24205004 - 29614 Soltau

## Minden a helyszínr?!

Die Lage dieser gepflegten Immobilie, befindet sich in einer bevorzugten Wohngegend der Stadt Soltau, nord-östlich 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, Eisdielen und Restaurants lädt zum Bummeln ein. Wöchentlich finden hier zwei Wochenmärkte statt. Die Stadt verfügt weiterhin über ein Krankenhaus, 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.

VP azonosító: 24205004 - 29614 Soltau

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.10.2032. Endenergieverbrauch beträgt 133.11 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

VP azonosító: 24205004 - 29614 Soltau

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sylvia Schmidt

---

Am Markt 6 Heidekreis  
E-Mail: [heidekreis@von-poll.com](mailto:heidekreis@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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