

Soltau

# Einfamilienhaus in ruhiger und zentraler Wohnlage

Número de propiedad: 25205023



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

PRECIO DE COMPRA: 398.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 133 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 851 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25205023 - 29614 Soltau

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25205023 - 29614 Soltau

## De un vistazo

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| Número de propiedad  | 25205023             |
| Superficie habitable | ca. 133 m²           |
| Tipo de techo        | Techo a cuatro aguas |
| Habitaciones         | 4.5                  |
| Dormitorios          | 3.5                  |
| Baños                | 1                    |
| Año de construcción  | 1990                 |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje           |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 398.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable     | ca. 39 m²                                                                 |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada                              |

Número de propiedad: 25205023 - 29614 Soltau

## Datos energéticos

|                                     |                     |                                                     |                        |
|-------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Gas                 | Consumo de energía final                            | 89.10 kWh/m²a          |
| Certificado energético válido hasta | 27.06.2035          | Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Fuente de energía                   | Gas                 | Año de construcción según el certificado energético | 1991                   |



Número de propiedad: 25205023 - 29614 Soltau

## La propiedad





Número de propiedad: 25205023 - 29614 Soltau

## La propiedad





Número de propiedad: 25205023 - 29614 Soltau

## La propiedad





Número de propiedad: 25205023 - 29614 Soltau

## La propiedad





Número de propiedad: 25205023 - 29614 Soltau

## La propiedad



Número de propiedad: 25205023 - 29614 Soltau

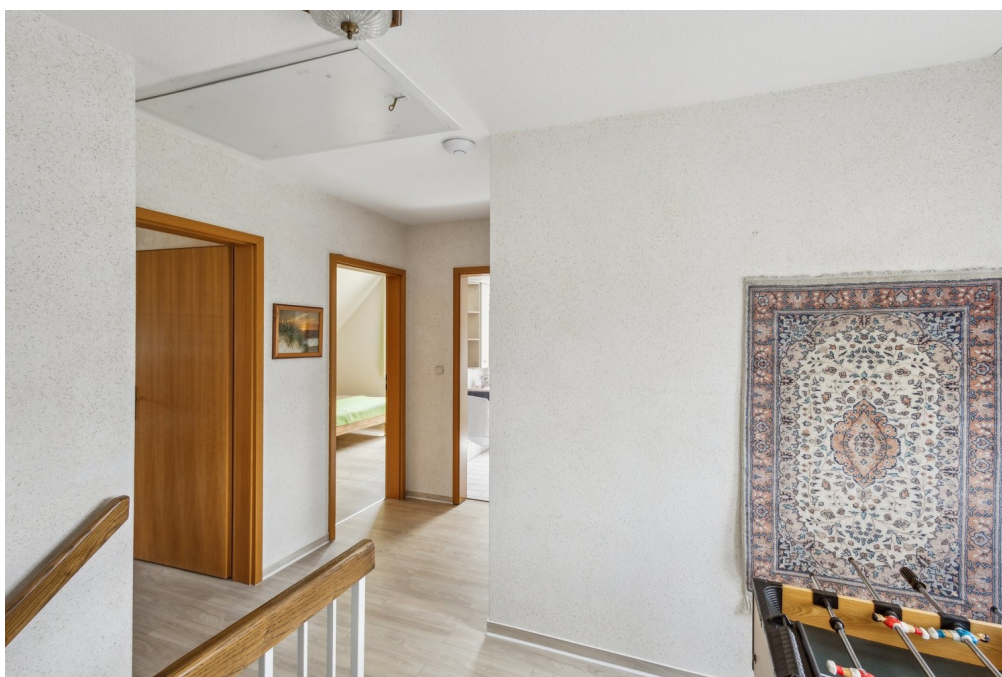
## La propiedad





Número de propiedad: 25205023 - 29614 Soltau

## La propiedad



Número de propiedad: 25205023 - 29614 Soltau

## La propiedad





Número de propiedad: 25205023 - 29614 Soltau

## La propiedad



Número de propiedad: 25205023 - 29614 Soltau

## La propiedad



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



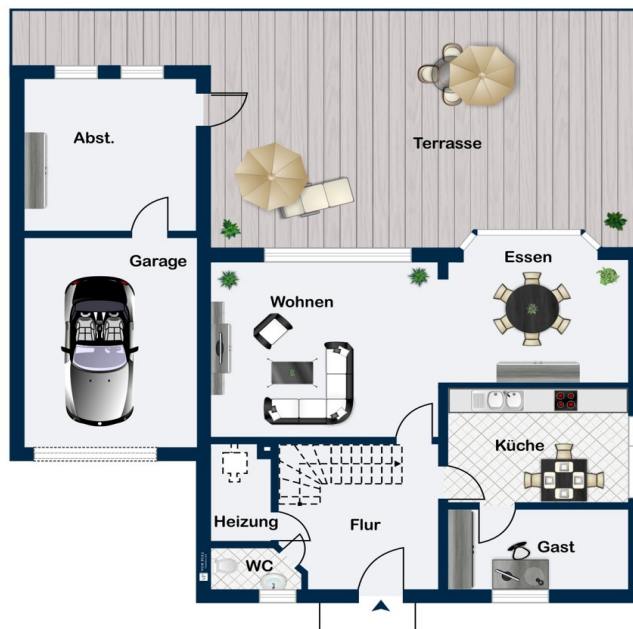
Finanzierung  
berechnen

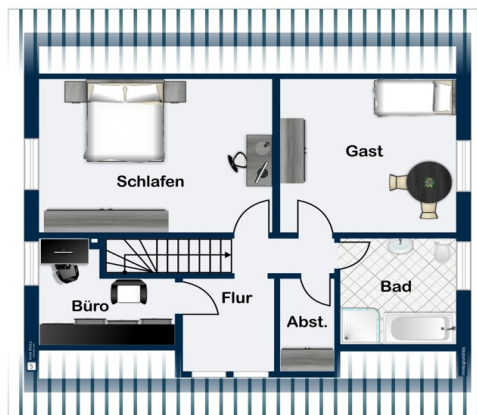




Número de propiedad: 25205023 - 29614 Soltau

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.



Número de propiedad: 25205023 - 29614 Soltau

## Una primera impresión

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!

Número de propiedad: 25205023 - 29614 Soltau

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25205023 - 29614 Soltau

## Todo sobre la ubicación

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.



Número de propiedad: 25205023 - 29614 Soltau

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25205023 - 29614 Soltau

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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