Soltau

Doppelhaushälfte in ruhiger Lage – Top-Zustand, neue Heizung, Garten für die Familie

Objektnummer: 25205010

KAUFPREIS: 335.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 129,06 m^2 • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 296 m^2

Objektnummer: 25205010 - 29614 Soltau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25205010 - 29614 Soltau

Auf einen Blick

Objektnummer	25205010
Wohnfläche	ca. 129,06 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1997
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	335.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 32 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25205010 - 29614 Soltau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergie-verbrauch	110.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	31.03.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 25205010 - 29614 Soltau

Die Immobilie

Objektnummer: 25205010 - 29614 Soltau

Die Immobilie

Objektnummer: 25205010 - 29614 Soltau

Die Immobilie

Objektnummer: 25205010 - 29614 Soltau

Die Immobilie

Objektnummer: 25205010 - 29614 Soltau

Die Immobilie

Objektnummer: 25205010 - 29614 Soltau

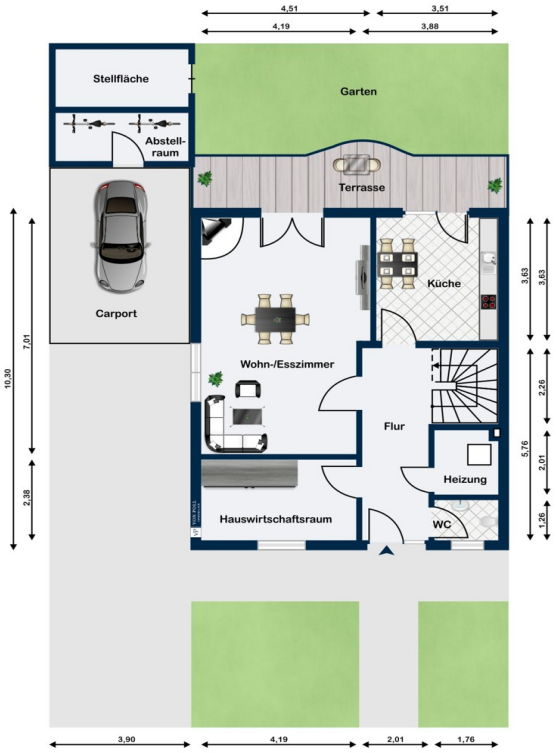
Die Immobilie

Objektnummer: 25205010 - 29614 Soltau

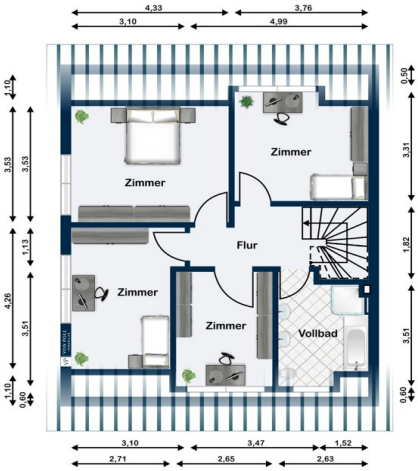
Die Immobilie

Objektnummer: 25205010 - 29614 Soltau

Grundrisse



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25205010 - 29614 Soltau

Ein erster Eindruck

360 Grad Rundgang unter: https://von-poll.com/tour/heidekreis/d4yb

Diese attraktive Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1997 in massiver Bauweise errichtet und überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 129 m² auf einem ca. 269 m² großen Grundstück in Sackgassenlage. Ergänzt wird das Angebot durch einen praktischen Carport mit Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum für Fahrräder und Gartengeräte bietet.
Die Immobilie wurde kontinuierlich instandgehalten und modernisiert, sodass es sich in einem hervorragenden Zustand präsentiert.

Diese Immobilie besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, die Funktionalität und Wohnkomfort ideal vereint. Große, teilweise bodentiefe Fenster im Erdgeschoss lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre. Das großzügige Wohn- und Esszimmer ist mit Laminat ausgestattet und wird durch einen leistungsstarken 9 kW Kamin ergänzt.
Direkt angrenzend befindet sich die weiße Küche, die im Jahr 2022 mit neuen, energieeffizienten Elektrogeräten ausgestattet wurde. Sowohl vom Wohnbereich als auch von der Küche aus haben Sie direkten Zugang zur sonnigen Terrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Ergänzend bietet das Erdgeschoss einen praktischen Hauswirtschaftsraum, einen separaten Heizungsraum sowie ein Gäste-WC und einen zusätzlichen Abstellraum, der für maximalen Stauraum sorgen.

Im Dachgeschoss befinden sich vier gut geschnittene Zimmer, die dank ihrer flexiblen Raumaufteilung vielseitig genutzt werden können. Ein durchgängiger Laminatboden verleiht der Etage ein harmonisches Wohngefühl. Ein Vollbad, das 2022 durch eine ebenerdige Dusche modernisiert wurde, vervollständigt diese Etage.

Das gepflegte Grundstück mit ca. 269 m² bietet eine praktische und pflegeleichte Außenfläche, die vielseitig genutzt werden kann. Ob als geschützter Spielbereich für Kinder oder als ruhiger Rückzugsort im Freien – hier lassen sich kleine, individuelle Gestaltungsideen verwirklichen.
Ein bereits vorhandener Brunnen ermöglicht eine nachhaltige Bewässerung.
Der überdachte Unterstand bietet zusätzlichen Platz für Gartengeräte, Fahrräder oder Gartenmöbel und sorgt für Ordnung im Außenbereich.

Die Immobilie verfügt über isolierverglaste Kunststofffenster mit innenliegenden Sprossen

und manuellen Rollläden. Der Dachboden wurde im Jahr 1998 vollständig isoliert, wodurch das Raumklima nachhaltig verbessert wurde. Ein weiteres wichtiges Modernisierungsmerkmal ist die neue Viessmann-Gaszentralheizung, die im Jahr 2022 installiert wurde. Sie sorgt für eine zuverlässige, effiziente und kostensparende Wärmeversorgung und trägt somit zur Reduzierung des Energieverbrauchs bei.

Ein ca. 32,18 m² großzügiger Carport mit angrenzendem Abstellraum bietet ausreichend Stellfläche für Ihr Fahrzeug sowie zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Gartengeräte oder andere Utensilien.

Diese Doppelhaushälfte vereint ein harmonisches Familienleben mit einer durchdachten Raumaufteilung und energieeffizienten Modernisierungen. Die laufende Instandhaltung gewährleistet einen gepflegten Gesamtzustand, sodass das Objekt ideal für alle ist, die ein komfortables und gut durchdachtes Zuhause in einer ruhigen und dennoch zentralen Umgebung suchen.

Objektnummer: 25205010 - 29614 Soltau

Ausstattung und Details

Bau- und Ausstattungsbeschreibung:
Die Doppelhaushälfte wurde in solider Bauweise errichtet. Die Außenwände bestehen aus einem mehrschichtigen Aufbau: 11,5 cm rote Verblendsteine, 12,5 cm Luftschicht mit 80 mm Dämmung und 17,5 cm Kalksandstein-Hintermauerwerk, wodurch eine Gesamtdicke der Wände von 41,5 cm entsteht. Wohnungstrennwände wurden statisch robust aus Kalksandstein gefertigt. Nichttragende Innenwände und Trennwände bestehen aus Kalksandstein oder Gasbetonsteinen. Die Geschossdecken sind mit Estrich gemäß DIN-Standards ausgestattet.
Heizung:
Die Beheizung der Immobilie erfolgt über eine neue moderne Gaszentralheizung der Firma Viessmann aus 2022, dessen Dimensionierung bedarfsgerecht und witterungsgeführt geregelt ist. Die Wohnräume sind mit endbehandelten Plattenheizkörpern ausgestattet, die über Thermostatventile individuell regulierbar sind. Die Anzahl und Größe der Heizkörper wurden auf Grundlage einer detaillierten Wärmebedarfsberechnung bestimmt.
Fenster und Türen:
Die weißen Kunststofffenster der Immobilie sind isolierverglast, verfügen über innenliegende Sprossen sowie praktische Einhand-Dreh-Kippbeschläge und sind mit manuellen Rollläden ausgestattet – eine Kombination, die sowohl Energieeffizienz als auch Bedienkomfort gewährleistet. Die Innentüren wurden im klassischen Weiß gehalten.

Objektnummer: 25205010 - 29614 Soltau

Alles zum Standort

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen Sackgassenlage von Soltau mit guter Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel.

Die niedersächsische Stadt Soltau, zentral gelegen im Heidekreis, bietet eine ideale Kombination aus städtischer Infrastruktur und naturnaher Umgebung. Mit rund 22.000 Einwohnern gilt Soltau als wirtschaftliches und kulturelles Zentrum der Lüneburger Heide.

An der Immobilie sind folgende Internetverbindungen möglich:
* Telekom: MagentaZuhause M Hybrid ist mit bis zu 50MBit/s im Download und bis zu max.
20 MBit/s max. Upload verfügbar.
*Vodafone: GigaZuhause CableMax 1000 ist mit bis zu 1000 Mbit/s im Download und bis zu 50 Mbit/s im Upload verfügbar.

Bildung und Betreuung:
Soltau verfügt über ein breites Bildungsangebot, darunter drei Grundschulen: die Freudenthalschule (Grundschule I), die Hermann-Billung-Schule (Grundschule II) und die Wilhelm-Busch-Schule (Grundschule III).
Für die weiterführende Bildung stehen eine Oberschule und ein Gymnasium zur Verfügung.
Zudem gibt es die Pestalozzischule, eine Förderschule mit dem Schwerpunkt Lernen, sowie die Berufsbildenden Schulen Soltau, die vielfältige Ausbildungsmöglichkeiten bieten.
Für jüngere Kinder stehen mehrere Kindertagesstätten und Kindergärten bereit, die sowohl halbtags als auch ganztags Betreuung anbieten.
Zudem gibt es spezialisierte Fördereinrichtungen und eine gute Vernetzung mit weiterführenden Schulen im Heidekreis.

Einkaufsmöglichkeiten:
Die Innenstadt von Soltau lädt mit einer Mischung aus Einzelhandelsgeschäften, Boutiquen und Cafés zum Verweilen ein. Wöchentlich finden hier zwei Wochenmärkte statt.
Größere Einkaufsmöglichkeiten bieten Einkaufszentren und Supermärkte wie E-Center, Lidl, Aldi oder Rewe. Der Designer Outlet Soltau, ein bekanntes Shoppingziel, bietet hochwertige Markenprodukte zu günstigen Preisen und lockt Besucher aus der gesamten Region.

Gesundheitsversorgung:
Die Gesundheitsversorgung in Soltau ist hervorragend. Neben zahlreichen Allgemein- und Facharztpraxen gibt es Apotheken, physiotherapeutische Einrichtungen und ein Rehazentrum.
Das Heidekreis-Klinikum in Soltau ist ein modernes Krankenhaus, das ein breites Spektrum an medizinischen Leistungen und eine Notaufnahme bietet.

Freizeitmöglichkeiten:
Soltau ist bekannt für seine vielseitigen Freizeitangebote:
• Heide Park Resort: Deutschlands größter Freizeitpark bietet Attraktionen für die ganze Familie.
• Therme Soltau: Diese Wellness-Oase bietet Salzthermen, Saunen und Entspannungsbereiche.
• Naturparks und Wanderwege: Die Lüneburger Heide ist ideal für Wanderungen, Radtouren und Ausflüge in die Natur.
• Kulturelle Angebote: Theater, Museen und regelmäßige Veranstaltungen wie das Heideblütenfest in Schneverdingen runden das Freizeitangebot ab.
• Für sportlich Aktive gibt es Vereine, Fitnessstudios sowie Sport- und Spielplätze.

Verkehrsanbindung:
Soltau ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden:
• Autobahnen: Die Stadt liegt an den Autobahnen A7 (Hamburg-Hannover) und A27, was eine schnelle Erreichbarkeit der Metropolregionen ermöglicht.
• Bahnanbindung: Soltau verfügt über einen Bahnhof mit regelmäßigen Zugverbindungen Richtung Hamburg, Hannover und Bremen.
• Öffentlicher Nahverkehr: Regionale Busverbindungen stellen eine gute Mobilität innerhalb des Heidekreises sicher.
• Flughäfen: Die internationalen Flughäfen Hamburg, Bremen und Hannover sind in etwa einer Stunde erreichbar.

Soltau vereint alle Vorteile einer gut ausgestatteten Mittelstadt mit der Ruhe und Schönheit der umliegenden Natur. Die Stadt eignet sich gleichermaßen für Familien, Berufspendler und Senioren, die eine hohe Lebensqualität in einer zentralen Lage suchen.

Entdecken Sie mehr unter: www.soltau.de

Objektnummer: 25205010 - 29614 Soltau

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.3.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 110.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Objektnummer: 25205010 - 29614 Soltau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Schmidt

Am Markt 6, 29640 Schneverdingen
Tel.: +49 5193 - 98 69 29 0
E-Mail: heidekreis@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com