

Soltau

## Platz für die ganze Familie – modernisiertes Reihenmittelhaus mit Vollkeller und Garten

CODICE OGGETTO: 25205032

360°-Rundgang



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

PREZZO D'ACQUISTO: 225.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 103,31 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 107 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25205032 - 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: 25205032 - 29614 Soltau

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25205032                  |
| Superficie netta    | ca. 103,31 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde               |
| Vani                | 4                         |
| Camere da letto     | 3                         |
| Bagni               | 2                         |
| Anno di costruzione | 1964                      |

|                                   |                                                                           |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                 | 225.000 EUR                                                               |
| Casa                              | Villa a schiera centrale                                                  |
| Compenso di mediazione            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualficazione | 2025                                                                      |
| Stato dell'immobile               | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva             | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                  | ca. 37 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche                   | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile                |

CODICE OGGETTO: 25205032 - 29614 Soltau

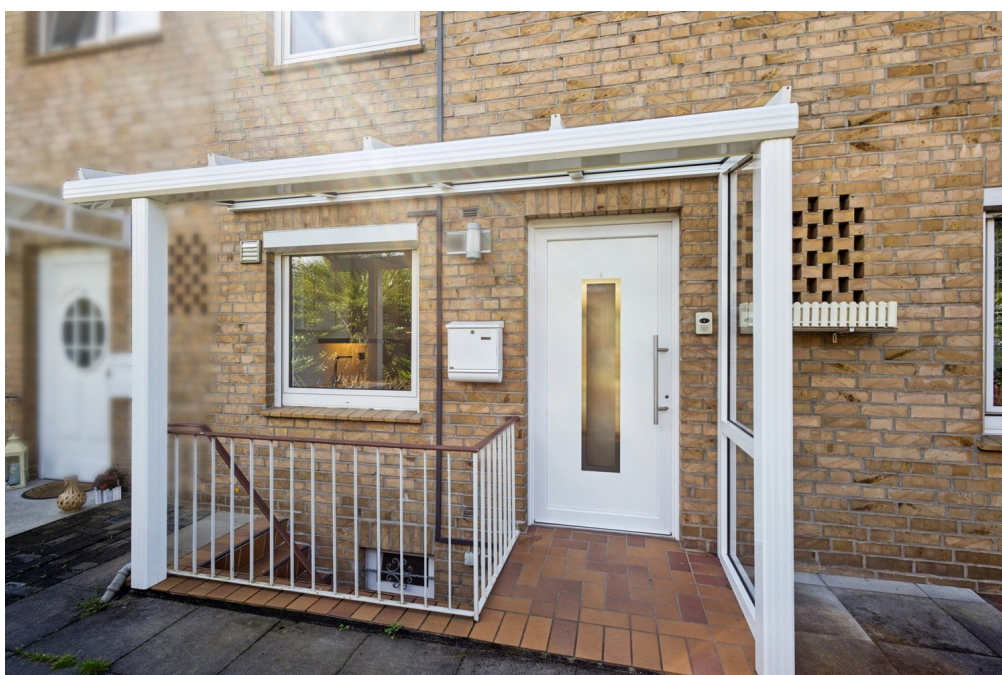
## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           |                                                       |                                     |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 02.04.2029    | Consumo finale di energia                             | 109.00 kWh/m²a                      |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
|                                         |               | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1964                                |



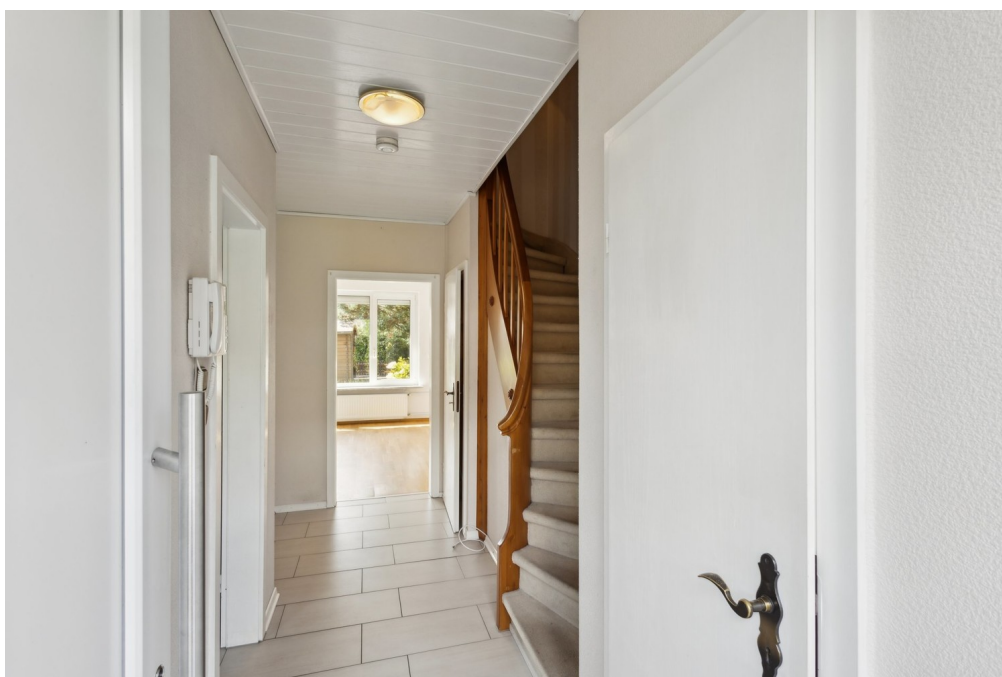
CODICE OGGETTO: 25205032 - 29614 Soltau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25205032 - 29614 Soltau

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25205032 - 29614 Soltau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25205032 - 29614 Soltau

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25205032 - 29614 Soltau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25205032 - 29614 Soltau

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25205032 - 29614 Soltau

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25205032 - 29614 Soltau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25205032 - 29614 Soltau

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25205032 - 29614 Soltau

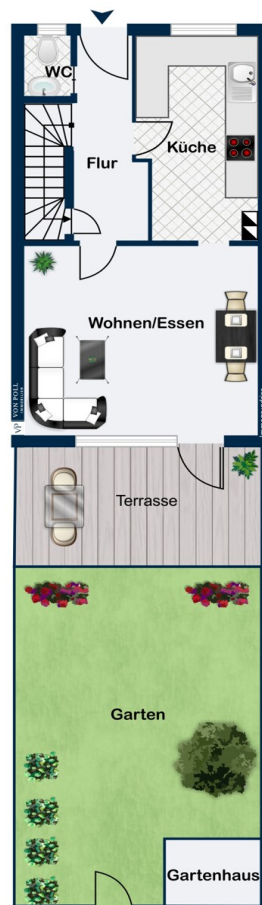
## La proprietà

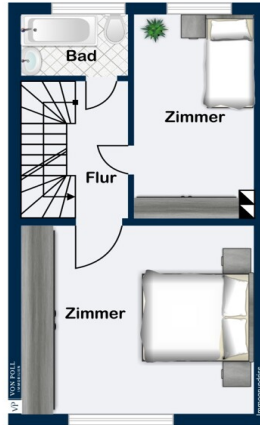


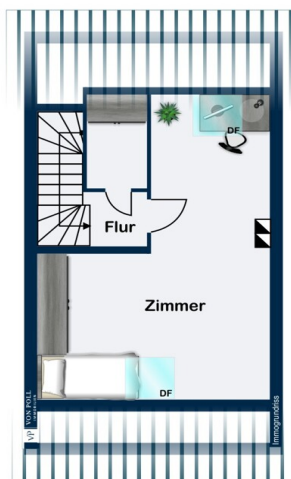


CODICE OGGETTO: 25205032 - 29614 Soltau

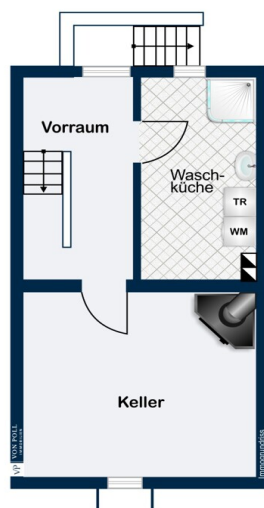
## Planimetrie











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: 25205032 - 29614 Soltau

## Una prima impressione

360 Grad Tour unter: <https://von-poll.com/tour/heidekreis/mBuO>

Dieses solide und in Massivbauweise errichtete Reihemittelhaus aus dem Jahr 1964 überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, die insbesondere Familien ein komfortables Wohnumfeld auf einem Eigentumsgrundstück von ca. 107?m<sup>2</sup> bietet. Mit einer Wohnfläche von ca. 103,10?m<sup>2</sup>, einem praktischen Vollkeller mit separatem Zugang sowie einer kontinuierlichen Instandhaltung und Modernisierung präsentiert sich die Immobilie in einem ausgezeichneten Zustand.

Die Immobilie erstreckt sich über vier Etagen und bietet einen strukturierten Wohnungszuschnitt mit insgesamt vier Wohn-/Schlafräumen, einer Küche, einem Gäste-WC, einem Wannenbad, einem Abstellraum sowie zwei praktischen Kellerräumen. Die moderne, voll ausgestattete Einbauküche wurde 2018 mit neuen Elektrogeräten versehen. Im Erdgeschoss wurden – mit Ausnahme des Wohn-/Esszimmers – 2017 moderne, helle Fliesen verlegt. Das Dachgeschoss erhielt ebenfalls 2017 ein neues Veluxfenster mit elektrischem Rollladen, steuerbar per Fernbedienung. Der Spitzboden wurde im selben Zuge mit einer alubeschichteten Dämmung ausgestattet. Sämtliche Zimmer sind mit Holzvertäfelungen sowie Laminatböden versehen und vermitteln eine wohnliche, gepflegte Atmosphäre.

Der Vollkeller mit separatem, überdachtem Zugang bietet eine vielseitig nutzbare Zusatzfläche und überzeugt durch seine praktische Ausstattung. Ein großzügiger, gefliester Hauswirtschaftsraum mit Waschbecken und einer neuwertigen Dusche aus dem Jahr 2024 eignet sich ideal für alltägliche Aufgaben. Hinter einer Einbauschranklösung befindet sich die moderne Gas-Brennwerttherme der Marke Viessmann, die im Jahr 2018 installiert wurde und für eine effiziente Wärmeversorgung sorgt. Ein weiterer, wohnlich nutzbarer Kellerraum ist mit einem dekorativen dänischen Sammlerofen (derzeit stillgelegt) ausgestattet. Zusätzliche Einbauschränke im Keller sorgen für reichlich Stauraum und unterstreichen die Funktionalität dieses Bereichs.

Die Immobilie ist mit doppelverglasten Kunststofffenstern ausgestattet. Im Jahr 2018 wurden sämtliche Rollläden auf elektrischen Betrieb umgerüstet. Im Zuge umfangreicher Modernisierungen wurden 2015 die Überdachung von Haustür und Kellereingang neu installiert sowie 2018 die Hausanschlüsse für Gas, Wasser und Strom vollständig von der Straße bis ins Haus neu verlegt. Darüber hinaus erhielten das Gäste-WC und das Wannenbad im Dezember 2024 bzw. Januar 2025 neue Kaltwasserleitungen. Eine

Gegensprechanlage mit Videofunktion bietet zusätzlichen Komfort und Sicherheit im Eingangsbereich. Diese Maßnahmen unterstreichen den gepflegten Gesamtzustand und die laufende Instandhaltung der Immobilie.

Das gepflegte Eigentumsgrundstück mit ca. 107 m<sup>2</sup> 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 Gartenhaus und eine Markise an der Terrasse ergänzen den Außenbereich.

Den Reihenhauseigentümern steht ein 34 qm großer Parkplatz zur Verfügung.

Dieses Mittelreihenhaus vereint ein harmonisches Familienleben mit einer funktionalen 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.



**CODICE OGGETTO: 25205032 - 29614 Soltau**

## Dettagli dei servizi

2015: Überdachung Haustür

2016: Heizung

2017: Dachboden mit alubeschichteter Dämmung gedämmt

2017: Dachfenster Obergeschoss

2017: Haustür

2017: Fußboden Küche & Flur

2017: alle Elektrogeräte in der Küche erneuert

2018: Grundversorgung neue Leitungen

2018: Rollläden auf elektrisch umgestellt

2024: Neue Dusche im Keller

2024/2025: Neue Kaltwasserleitungen in den Bädern

2025: Glasfaser

**CODICE OGGETTO: 25205032 - 29614 Soltau**

## Tutto sulla posizione

Das Mittelreihenhaus befindet sich in einem gepflegten Wohngebiet von Soltau, mit bester Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten und Ärzten.

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 Glasfaser: MagentaZuhause L Hybrid ist mit bis zu 100MBit/s im Download und bis zu max.

40 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 Rehaszentrum.

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](http://www.soltau.de)

**CODICE OGGETTO: 25205032 - 29614 Soltau**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.4.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 109.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.  
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 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: 25205032 - 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)