

Soltau

# Vielseitiges Mehrfamilienhaus mit drei separaten Wohnungen

Número da propriedade: 25205031



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

PREÇO DE COMPRA: 255.000 EUR • ÁREA: ca. 240 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 9 • ÁREA DO TERRENO: 662 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25205031 - 29614 Soltau

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25205031 - 29614 Soltau

## Numa vista geral

Número da propriedade	25205031	Preço de compra	255.000 EUR
Área	ca. 240 m <sup>2</sup>	Natureza	Moradia multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	9	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Móveis	Terraço, Lareira, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	4		
Ano de construção	1954		

Número da propriedade: 25205031 - 29614 Soltau

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	249.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	19.08.2035	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1954

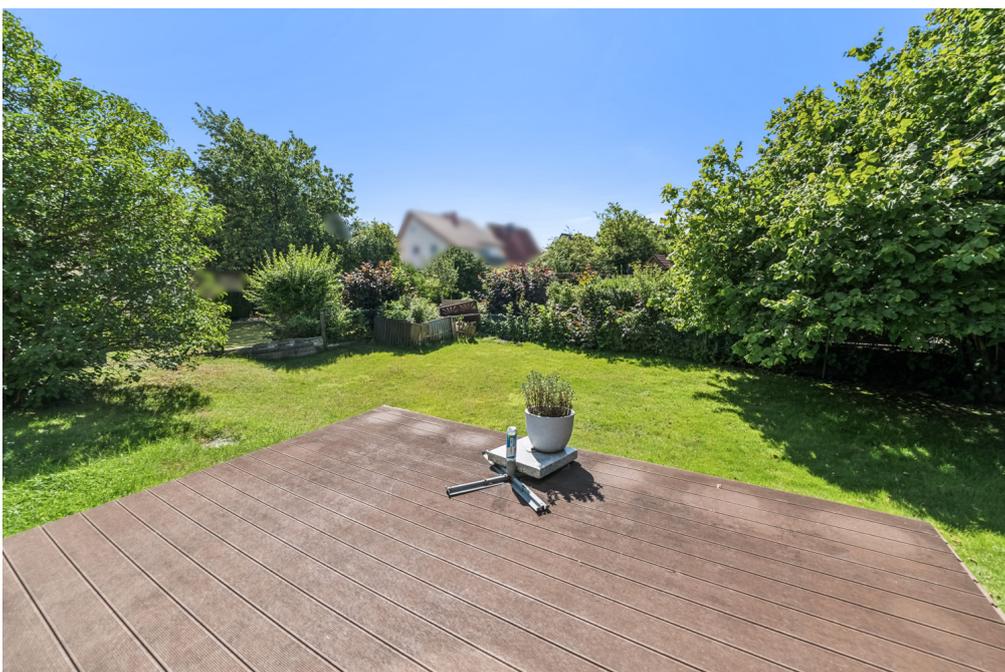
Número da propriedade: 25205031 - 29614 Soltau

## O imóvel



Número da propriedade: 25205031 - 29614 Soltau

## O imóvel



Número da propriedade: 25205031 - 29614 Soltau

## O imóvel



Número da propriedade: 25205031 - 29614 Soltau

## O imóvel



Número da propriedade: 25205031 - 29614 Soltau

## O imóvel



Número da propriedade: 25205031 - 29614 Soltau

## O imóvel



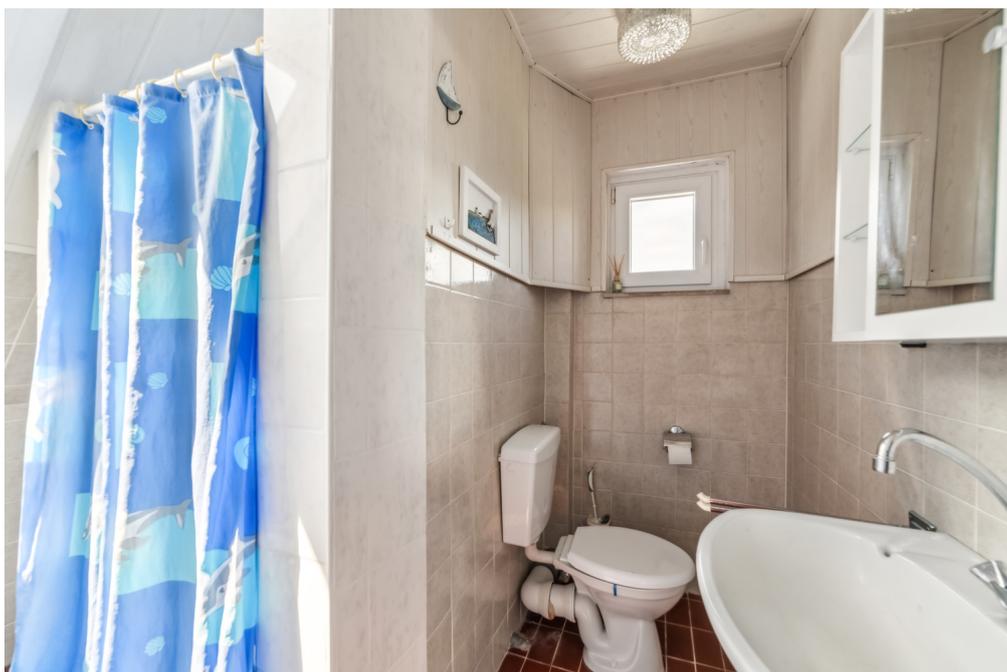
Número da propriedade: 25205031 - 29614 Soltau

## O imóvel



Número da propriedade: 25205031 - 29614 Soltau

## O imóvel



Número da propriedade: 25205031 - 29614 Soltau

## O imóvel



Número da propriedade: 25205031 - 29614 Soltau

## O imóvel



Número da propriedade: 25205031 - 29614 Soltau

## O imóvel

▼ Erdgeschoss

BAUWE: 14



Mehrfachzeichnungen gelten gemäß der allgemeinen Geschäftsbedingungen

0 1 2 3 4m  
1:82  
Page 1/16

▼ Dach

BAUWE: 10



Mehrfachzeichnungen gelten gemäß der allgemeinen Geschäftsbedingungen

0 1 2 3 4m  
1:82  
Page 10/16

Número da propriedade: 25205031 - 29614 Soltau

## O imóvel



### 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 da propriedade: 25205031 - 29614 Soltau**

## Uma primeira impressão

Willkommen in einem einzigartigen Wohnangebot, das sowohl familiäre Einheiten als auch eine lukrative Investitionsmöglichkeit bietet. Dieses großzügige Mehrfamilienhaus beeindruckt durch seine individuelle Architektur und die leichte Trennbarkeit der drei separaten Wohnungen. Jede Einheit bietet nicht nur einen Rückzugsort, sondern auch vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für moderne Lebensstile.

Das Haus verfügt über drei vollständige Wohnungen, die sich optimal für Mehrgenerationen-Wohnen, eine Wohngemeinschaft oder als attraktive Mietobjekte eignen. Jede Wohnung ist mit einem privaten Balkon oder einer Terrasse ausgestattet, die den Bewohnern einen persönlichen Außenbereich zur Verfügung stellt und ideale Rückzugsorte für entspannte Stunden an der frischen Luft bietet.

Die lichtdurchfluteten Räume überzeugen durch eine angenehme Atmosphäre und wurden mit teilweise bodentiefen Fenstern ausgestattet, die nicht nur für viel Tageslicht sorgen, sondern auch den Blick in die grüne Umgebung freigeben. Hier wird der Wohnraum zu einem Lebensraum, der es den Bewohnern ermöglicht, die Natur in vollen Zügen zu genießen.

Der pflegeleichte Garten rund um das Haus ergänzt das Gesamtkonzept ideal. Er bietet den perfekten Rahmen für gemeinschaftliche Aktivitäten oder ruhige Momente im Freien – ganz ohne den Stress einer aufwändigen Gartenpflege. Durch die optimale Raumaufteilung und die solide Bauweise des Hauses sind die Wohnungen zudem bestens von einander getrennt, sodass jeder Bewohner seine Privatsphäre genießen kann.

Zusätzlich bietet der Teilkeller ausreichend Stauraum für Alltagsgegenstände, saisonale Dekorationen oder Sportgeräte, um den Wohnraum frei und einladend zu halten.

Insgesamt verbindet dieses Mehrfamilienhaus funktionale Wohnkonzepte mit modernem Komfort und einem ansprechenden Außenbereich. Es ist ideal für Käufer, die Wert auf vielseitige Nutzungsmöglichkeiten legen – ob zur Selbstnutzung, für vermietbare Einheiten oder für die Planung einer zukünftigen Altersvorsorge.

Dieses Haus stellt eine hervorragende Investition dar, die sowohl Lebensqualität als auch finanzielle Perspektiven vereint. Lassen Sie sich dieses einzigartige Angebot nicht entgehen!

**Número da propriedade: 25205031 - 29614 Soltau**

## Detalhes do equipamento

Das Haus wurde massiv erbaut mit einem glatten Außenputz versehen und mit roten Ziegeln eingedeckt.

Ca. 1986 / 1987 wurden Lagerräume in Wohnräume umgebaut.

Die Kunststofffenster sind zweifach verglast.

In der Hauptwohnung, die sich über 2 Etagen erstreckt, ist der Hauptteil im Erdgeschoss gefliest, das Arbeitszimmer ist mit Kork ausgelegt. Das Dachgeschoß ist mit Laminat ausgelegt, das Bad selbstverständlich mit Fliesen.

Die zweite Wohnung ist mit Kork ausgelegt und das Bad mit Fliesen.

Die dritte Wohnung ist mit Laminat ausgelegt, die Küche mit Linoleum und das Bad ist gefliest.

**Número da propriedade: 25205031 - 29614 Soltau**

## Tudo sobre a localização

Die Lage dieser Immobilie ist in einer ruhigen Wohngegend der Stadt Soltau.

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 schnell zu erreichen. Darüberhinaus bietet Soltau alle Geschäfte des tägl. Bedarfs. Eine Fußgängerzone mit kleinen Fachgeschäften, Cafés, Eisdien und Restaurants lädt zum Bummeln ein. 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 da propriedade: 25205031 - 29614 Soltau

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 249.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

Número da propriedade: 25205031 - 29614 Soltau

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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