

Soltau

# Moderne Erdgeschosswohnung mit Terrasse und Garten

Número de propiedad: 25205024



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

PRECIO DE COMPRA: 225.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 96,4 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25205024 - 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: 25205024 - 29614 Soltau

## De un vistazo

|                      |                         |
|----------------------|-------------------------|
| Número de propiedad  | 25205024                |
| Superficie habitable | ca. 96,4 m <sup>2</sup> |
| Habitaciones         | 3                       |
| Dormitorios          | 2                       |
| Baños                | 1                       |
| Año de construcción  | 2004                    |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 225.000 EUR                                                               |
| Piso                   | Planta baja                                                               |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada     |

Número de propiedad: 25205024 - 29614 Soltau

## Datos energéticos

|                                     |                     |                                                     |                        |
|-------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Gas                 | Consumo de energía final                            | 84.10 kWh/m²a          |
| Certificado energético válido hasta | 15.01.2035          | Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Fuente de energía                   | Gas                 | Año de construcción según el certificado energético | 2004                   |

Número de propiedad: 25205024 - 29614 Soltau

## La propiedad



Número de propiedad: 25205024 - 29614 Soltau

## La propiedad



Número de propiedad: 25205024 - 29614 Soltau

## La propiedad



Número de propiedad: 25205024 - 29614 Soltau

## La propiedad



Número de propiedad: 25205024 - 29614 Soltau

## La propiedad



Número de propiedad: 25205024 - 29614 Soltau

## La propiedad



Número de propiedad: 25205024 - 29614 Soltau

## La propiedad



Número de propiedad: 25205024 - 29614 Soltau

## La propiedad



Número de propiedad: 25205024 - 29614 Soltau

## La propiedad



Número de propiedad: 25205024 - 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: 25205024 - 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: 25205024 - 29614 Soltau

## Una primera impresión

Herzlich Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung! Diese wunderschöne Erdgeschosswohnung vereint modernen Wohnkomfort mit ansprechendem Design und eignet sich ideal für alle, die das Leben auf einer Ebene schätzen. Der durchdachte Grundriss und die praktischen Annehmlichkeiten machen diese Wohnung besonders attraktiv, auch für Senioren.

Die Wohnung besticht durch ihre großzügigen, teilweise bodentiefen Fenster, die nicht nur für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgen, sondern auch einen direkten Zugang zur Terrasse und dem eigenen Garten bieten. Der Garten umfasst ca. 250m<sup>2</sup>. Diese Wohlfühloase im Freien lädt dazu ein, entspannte Tage im Grünen zu verbringen und gesellige Abende im Freien zu genießen. Der ebenerdige Zugang und die schwellfreien Übergänge ermöglichen ein barrierefreies Wohnen und bieten höchsten Komfort.

Im Inneren erwartet Sie eine moderne Einbauküche in einem hellen Design, die mit allen Geräten ausgestattet ist und somit ein angenehmes Kochen und Verweilen ermöglicht. Die Küche hat ebenfalls einen eigenen Zugang zur Terrasse, ideal für alles, was in der warmen Jahreszeit frisch vom Grill auf den Tisch kommen soll.

Das großzügige Wohnzimmer präsentiert sich hell und einladend und ist der perfekte Rückzugsort nach einem langen Tag.

Das hell geflieste Vollbad bietet Ihnen eine Oase der Entspannung mit ausreichend Platz, während ein separates Gäste-WC zusätzlichen Komfort für Besucher bietet.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Carport mit einem praktischen Abstellraum, der weiteren Stauraum für Fahrräder, Gartenutensilien und mehr bietet.

Die Fenster sind alle mit Rollläden ausgestattet, was nicht nur für Privatsphäre sorgt, sondern auch zur optimalen Abdunkelung beiträgt.

Die separate Heizung für die Erdgeschosswohnung befindet sich im Hauswirtschaftsraum.

Diese Erdgeschosswohnung mit Terrasse und Garten ist der ideale Ort für ein entspanntes und barrierearmes Wohnen. Genießen Sie die Verbindung von modernem

Lebensstil und naturnaher Idylle in Ihrem eigenen kleinen Paradies. Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, dieses Schmuckstück zu Ihrem neuen Zuhause zu machen!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und einen Besichtigungstermin.

Número de propiedad: 25205024 - 29614 Soltau

## Detalles de los servicios

- Fundamente: Beton
- Außenwände: 17,5cm Poroton  
14,5cm Luftschicht mit 100mm Dämmung  
11,5 cm Verblendung (rot)
- Decken: Stahlbeton
- Dach: Satteldach mit Betondachsteinen
- Fenster: - Kunststoff
- Doppelverglasung
- innenliegende Sprossen
- Jalousien

Número de propiedad: 25205024 - 29614 Soltau

## Todo sobre la ubicación

Die Lage dieser gepflegten Immobilie, befindet sich in ruhiger 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.

Soltau bietet 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 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: 25205024 - 29614 Soltau

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.1.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 84.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.  
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: 25205024 - 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)