

Exposé

Wohnung in Soltau

5-Zimmer Vermietung in Soltau



Objekt-Nr. OM-266327

Wohnung

Vermietung: **1.150 € + NK**

29614 Soltau
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.03.2026
Zimmer	5,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	134,00 m²	Schlafzimmer	4
Nutzfläche	20,50 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Nebenkosten	170 €	Garagen	1
Heizkosten	280 €	Heizung	Etagenheizung
Mietsicherheit	2.300 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung im 1. OG ist im Haupthaus eines Mehrfamilienhauses mit einer Grundstückfläche von ca. 1200 qm und besitzt einen separaten Hauseingang zu den insgesamt 4 Mieteinheiten. Im selben Wohngebäude mit eigenem Eingang wohnt eine weitere Eigentümerin. Die Wohnung erstreckt sich über das 1. und das 2. OG. Im Wohnbereich des 1. OG befindet sich ein Kamin mit geschlossener Kassette. Vom Wohnzimmer im 1. OG gelangt man auf den Balkon. Aus dem Wohnbereich des 1. OG mit 2 Zimmern, Küche und Vollbad führt eine Innentreppe zum 2. OG mit 3 Zimmern und einem Bad. Die Räumlichkeiten des 2. OG können zusätzlich zur Benutzung der Innentreppe des Wohnbereiches auch direkt über das Treppenhaus erreicht und betreten werden. Die Wohnung verfügt über 2 Kellerräume zu ausschließlich eigener Nutzung, wobei in einem Kellerraum 2023 eine neue Gasetagenheizung eingebaut wurde. Die zur Gemeinschaft gehörende Gartenanlage kann von allen Mietparteien genutzt werden. Zur Wohnung gehört eine der insgesamt 5 Garagen, die seitlich des Wendekreises platziert sind.

Ausstattung

Die gesamte Wohnung ist in den Jahren von 2018 bis 2023 grundlegend im Gesamtumfang von ca. 40000 Euro saniert und modernisiert worden. Zur Verbesserung der Wohngebäudeeffizienz wurden 2019 im 2. OG sämtliche Dachfenster nach neuestem Standard erneuert, ebenso in Schall- und Wärmeisolierung eine neue Wohnungstür und eine Rundbogentür am Aufgang zum 2. OG aus dem Wohnzimmer des 1. OG. Zur Verbrauchseffizienz wurde die bis dato 40 Jahre alte Gasetagenheizung 2023 durch eine neue Gasheizung neuester Technologie ersetzt, die auch grundsätzlich auf eine andere Brennstoffart umgerüstet werden kann und nur in den Wintermonaten deshalb in Betrieb ist, da die Warmwasserversorgung der Bäder über einen 2019 erneuerten Durchlauferhitzer erfolgt. Die Elektrik der Wohnung wurde 2022 im Zuge grundsätzlicher Sanierung konzeptionell überarbeitet (neuer Schaltkasten, FI-Schalter,...). Die Wohnung verfügt im 1. OG über eine Einbauküche mit Spülmaschine. Leider ist in dieser Küche nur ein kleiner Kühlschrank verbaut, das Warmwasser der Spüle wird über einen Speicher erzeugt. Der Balkon verfügt über eine 2021 installierte Markise, die die gesamte Länge des Balkons erfasst. Im Wohnbereich des 1. OG wurden unter Einbeziehung eines Innenarchitekten wie auch Fachunternehmen aus den Bereichen Bauwesen, Elektrik und Tischlerei Maßnahmen zur Modernisierung ergriffen. So wurde eine bestehende Gästetoilette zugunsten des fachgerechten Einbaus einer Garderobenzeile mit Schrankelementen zurück gebaut. Die Fußböden im Wohnzimmer und des zweiten großen Raumes im 1. OG wurden 2021 durch einen Vinylbelag erneuert; das Vollbad ist wandseitig und am Boden gefliest, die Einbauküche ist ebenfalls am Fußboden gefliest. Im 2. OG ist in allen Flur- und Zimmerbereichen strapazierfähiges Laminat verlegt; das Bad mit Dusche ist wandseitig und am Boden gefliest und besitzt eingebaute und durch Türen verschlossene Stauräume für Handtücher etc.. Im größten Zimmer des 2. OG ist über die gesamte Wandlänge ein tiefer in Tischlerarbeit angefertigter mehrtüriger Schrank zur Aufnahme von Kleidung, Wäsche usw. eingepasst. Der Zugang zum dritten Zimmer im 2. OG ist über das zweite Zimmer erreichbar (Durchgangszimmer), dennoch sind alle Räume in sich abgeschlossen.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Es sollten sich nur solvente Interessenten in einem ungekündigten Arbeitsverhältnis und unter Vorlage von drei Einkommensnachweisen sowie einer aktuellen SCHUFA-Auskunft melden.

Haustiere sind nicht erwünscht.

Bestandteil einer Vermietung sind die Hausordnung und die Regelungen zur Treppenhausreinigung, des Schnee- und Fegedienstes am Grundstück wie auch eine Bereitstellung der Müllentsorgungsbehälter an der Stichstraße gemäß Planaushang im Treppenhaus des Wohngebäudes.

Die mit 170 Euro angegebenen Nebenkosten decken die Ausgaben für Gartenpflege, öffentliche Abgaben (Müllabfuhr, Straßenreinigung, Wasser/Abwasser), Beleuchtung und Versicherungen der Wohnanlage ab.

Die mit 280 Euro - dort als Heizkosten -angegebenen Belastungen sind die vom Vermieter aus den individuellen Verbrauchsdaten mitgeteilten Kosten eines fünfköpfigen Haushaltes für Heizung (Gas), Strom und Wasser.

Lage

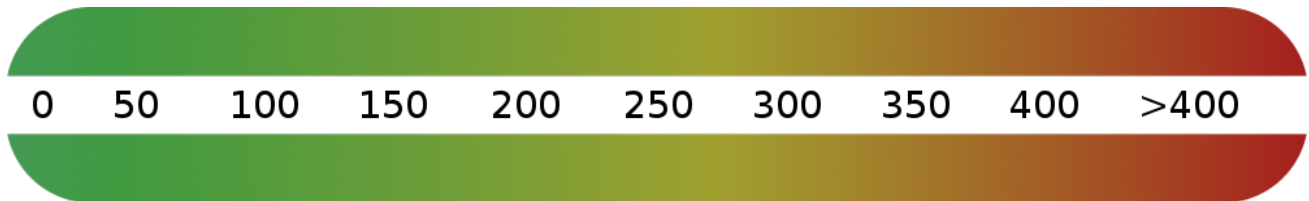
Die Wohnung liegt in einer sehr ruhigen Wohnumgebung mit einer vorwiegenden Einfamilienhausbebauung. In dieser Bebauungsarchitektur stehen lediglich 3 Wohnhäuser mit mehreren Wohnheiten; unsere Wohnung befindet sich in einem dieser Wohnhäuser. Die Zufahrt zur Bebauung des Geländes ist eine Stichstraße zu einem großen Wendeplatz ohne Durchgangsverkehr. In der Wendekehre sind 5 Garagen eingereiht; eine davon gehört zur Wohnung. An den Randseiten des Wendeplatzes stehen außerdem ausreichend Parkplätze zur freien Verfügung. Die Wohnung ist zentrumsnah in einer fußläufigen Entfernung von 1,5 Kilometern, ebenso bahnhofsnahe in einer fußläufigen Entfernung von 1,3 Kilometern. Zu den Discontern (LIDL, REWE) ist die Wohnung in einer Entfernung zu Fuß von 1,5 Kilometer zu erreichen. Allgemein- und Fachärzte sind im Stadtzentrum ansässig. Weiterführende allgemeinbildende Schulen, einschließlich Gymnasium und Kindergärten liegen in einem Umkreis von ca. 2 Kilometer zur Wohnung.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	140,60 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Nein



Exposé - Galerie



Wohnzimmeransicht 1.OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1.OG Sicht Balkon



Wohnzimmer 1.OG Sicht Balkon

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1.OG Sicht Zimmer



Garderobenbereich 1.OG

Exposé - Galerie



Einbauküche 1.OG



Einbauküche 1.OG



Vollbad 1.OG

Exposé - Galerie



Zimmer1 im 2.OG



Zimmer2 im 2.OG



Zi2 Wandeinbauschränk im 2.OG

Exposé - Galerie



Zimmer3 im 2.OG



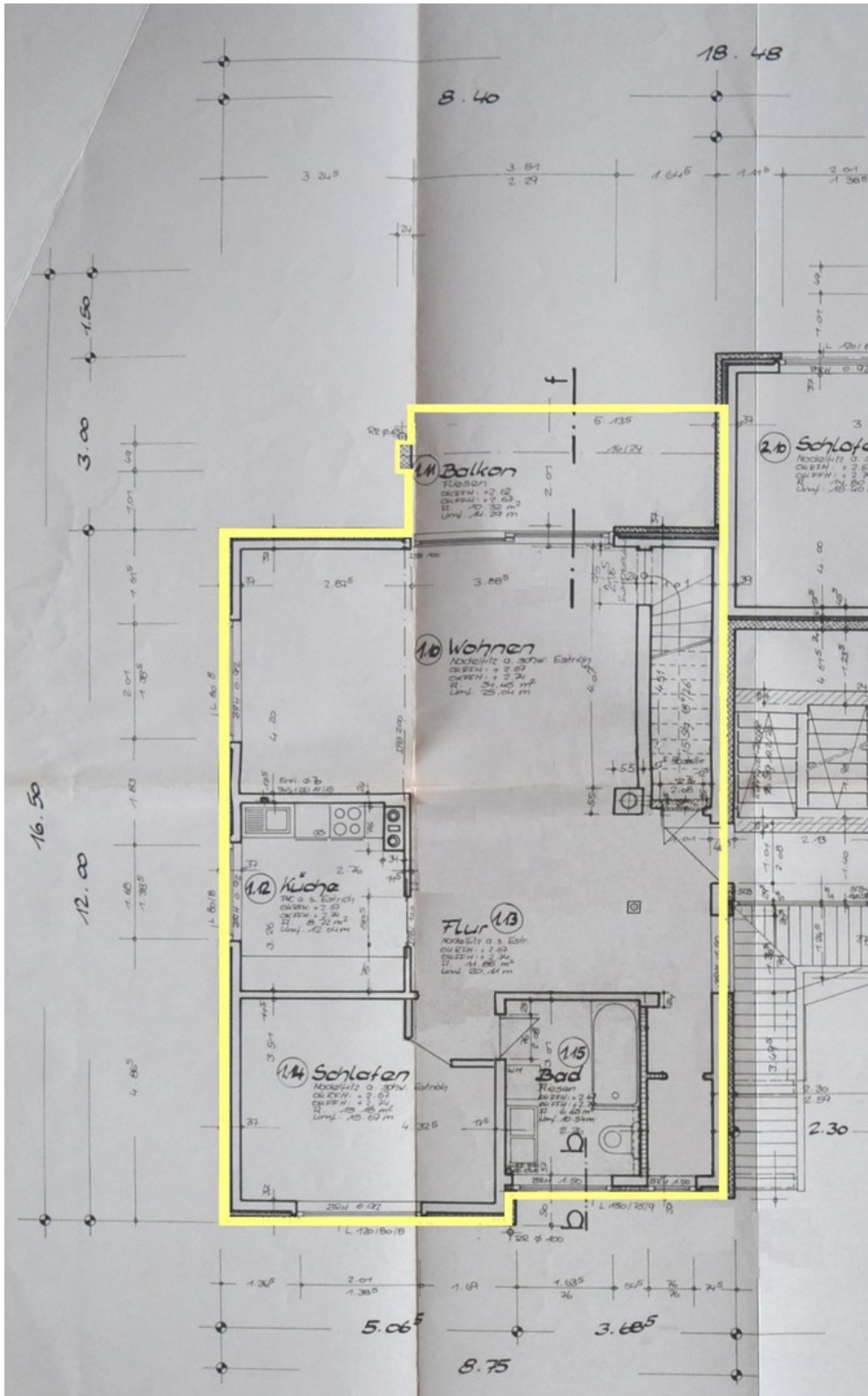
Bad im 2.OG

Exposé - Galerie



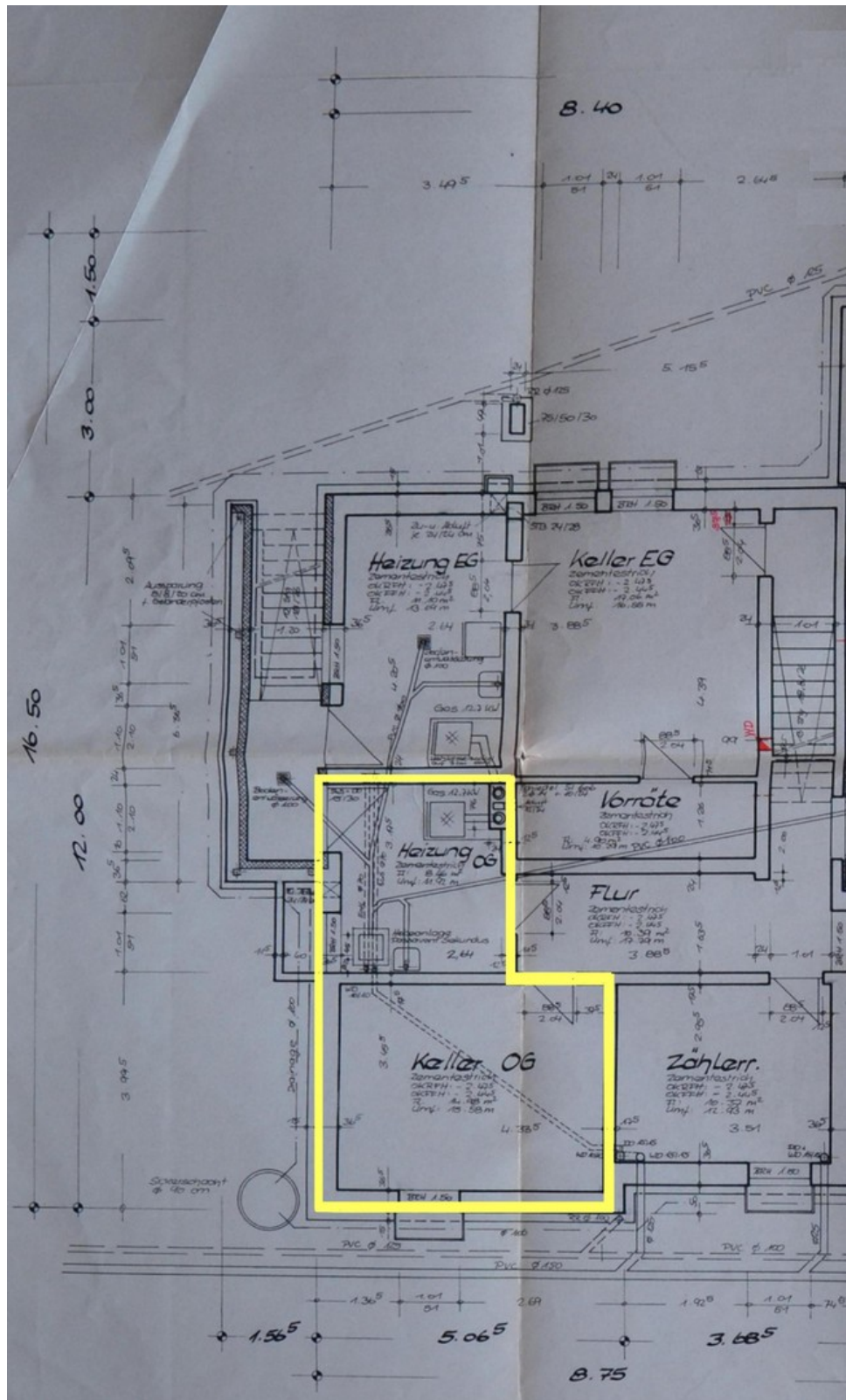
Blick auf Garten 1.OG Balkon

Exposé - Grundrisse



wohnraumfläche 1.OG

Exposé - Grundrisse



Kellerräume