

# Exposé

## Wohnung in Soltau

**Stilvoller Neubau, zwei Zimmer in Soltau – Barrierefrei,  
KfW 55**



Objekt-Nr. OM-457079

### Wohnung

Verkauf: **259.000 €**

Ansprechpartner:  
Marten Piehl

Otfried-Preußler-Allee 1  
29614 Soltau  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahmedatum	01.07.2026
Etagen	1	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	61,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	61,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Carports	1
Hausgeld mtl.	200 €	Heizung	Sonstiges
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese moderne Zwei-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 2022 überzeugt durch gehobene Ausstattung, höchste Energieeffizienz (Klasse A) und einen durchdachten Grundriss auf ca. 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnung ist barrierefrei über einen Aufzug erreichbar.

Herzstück ist der offene Wohn- und Essbereich mit großen Fensterfronten, die für viel Tageslicht sorgen. Die hochwertige Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten. In der gesamten Wohnung sorgt eine moderne Fußbodenheizung für behagliche Wärme, während elektrische, smarthomefähige Außenjalousien an allen Fenstern für optimalen Lichtschutz und Sicherheit sorgen.

Vom Wohnbereich gelangen Sie auf den einladenden Balkon. Das Tageslichtbadezimmer ist mit einer modernen, ebenerdigen Dusche ausgestattet.

Praktisch: Eine kleine Speisekammer in der Wohnung bietet Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner. Zusätzlicher Stauraum befindet sich in einer Abstellkammer direkt auf dem Hausflur.

Ein fester Carport-Stellplatz gehört zur Wohnung, für Gäste stehen gemeinschaftliche Besucherparkplätze zur Verfügung. Ein gemeinschaftlicher Fahrradschuppen ist ebenfalls vorhanden.

Eckdaten im Überblick:

Kaufpreis: 259.000 € (Provisionsfrei)

Hausgeld: ca. 200 € mtl.

Wohnfläche: ca. 61 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Etage: 1. OG (mit Aufzug)

Baujahr: 2022

Bezugsfrei ab: 01.07.2026

Energieeffizienz: Klasse A (Endenergiebedarf 45 kWh/m<sup>2</sup>a)

Heizungsart: Fernwärme / Fußbodenheizung

Ausstattung:

Inklusive hochwertiger Einbauküche

Dreifach verglaste Fenster mit smarthomefähigen Rollläden

Bodenbelag in hochwertiger Holzoptik

Glasfaseranschluss für schnelles Internet

Überdachter PKW-Stellplatz (Carport)

Sonstiges:

Der Verkauf erfolgt von privat, es fällt keine Maklerprovision an. Ein gültiger Energiebedarfsausweis liegt vor.

Wichtiger Hinweis zur Besichtigung:

Um den Verkaufsprozess effizient zu gestalten, werden Besichtigungstermine ausschließlich nach Vorlage einer aktuellen Finanzierungsbestätigung oder eines entsprechenden Kapitalnachweises vergeben. Die Terminvereinbarung erfolgt nach Rücksprache.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage in Soltau. Mehrere Bushaltestellen sowie der Bahnhof Soltau Nord sind schnell erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten (Edeka, Netto), Apotheken und Ärzte sind fußläufig erreichbar. Die Anbindung an die A7 bietet Pendlern eine ideale Route in Richtung Hamburg oder Hannover.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	45,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

