

Exposé

Wohnung in Soltau

3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Carport & zusätzlichem Hobbyraum (mit eigenem Eingang)



Objekt-Nr. OM-473393

Wohnung

Vermietung: **740 € + NK**

Ansprechpartner:
Simon S

Moorstr.
29614 Soltau
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1972	Mietsicherheit	2.100 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	30.09.2026
Wohnfläche	75,00 m ²	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	15,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	1. OG
Heizkosten	120 €	Carports	1
Summe Nebenkosten	220 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einer ruhigen und beliebten Wohnlage von Soltau erwartet Sie diese charmante 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur sechs Wohneinheiten. Die Wohnung wurde Anfang November frisch renoviert.

Die ca. 75 m² große Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente.

Das helle Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon lädt zum Verweilen ein und bietet einen schönen Blick ins Grüne. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer, eine separate Küche mit moderner Einbauküche sowie ein zeitgemäßes Tageslicht-Duschbad (modernisiert 2006) runden das Raumangebot ab. Der Flur bietet zudem Platz für eine Garderobe.

Ein besonderes Highlight ist der zur Wohnung gehörende Hobbyraum im Dachgeschoss, der wohnraumähnlich ausgebaut ist und über eine eigene Toilette verfügt – ideal als Arbeitszimmer, Gästezimmer, Home Office, Spielzimmer für Kinder/Jugendliche oder für Hobbys.

Die Wohnung wurde in den letzten Jahren regelmäßig modernisiert: Die Fenster wurden 2008 erneuert, die zentrale Heizungsanlage des Hauses im Jahr 2019. Zur Wohnung gehören außerdem ein eigener Kellerraum, ein Carport-Stellplatz sowie die Nutzung verschiedener Gemeinschaftsräume.

Die Lage ist ideal: Nur rund einen Kilometer vom Stadtzentrum entfernt, profitieren Sie von kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und Freizeitangeboten. Auch der Bahnhof ist fußläufig erreichbar.

Sie eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Einzelpersonen, die ein gepflegtes Zuhause in ruhiger und dennoch zentraler Lage suchen.

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins bitten wir um kurze Informationen zur Anzahl der einziehenden Personen, zur beruflichen Situation sowie zum gewünschten Einzugsdatum.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Moorstraße, einer ruhigen Anliegerstraße im südwestlichen Teil von Soltau. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und viel Grün, was für eine angenehme und familienfreundliche Wohnatmosphäre sorgt. Die Straße ist verkehrsberuhigt (Tempo 30) und bietet somit ein sicheres Umfeld – ideal für Familien und alle, die eine ruhige Wohnlage schätzen.

Trotz der ruhigen Lage ist die Infrastruktur hervorragend: Das Stadtzentrum von Soltau ist nur etwa 1,1 km entfernt und bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten. Auch Freizeitangebote wie Parks, ein Museum, ein Theater sowie Cafés und Restaurants sind schnell erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Der Bahnhof Soltau ist nur rund 800 Meter entfernt, eine Bushaltestelle liegt ebenfalls in fußläufiger Entfernung. Die Autobahnauffahrt zur A7 ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in Richtung Hamburg oder Hannover.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	182,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Balkon



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Esszimmer (oder 2. Schlafzimm)

Exposé - Galerie



Hobbyraum

Exposé - Grundrisse

