

# Exposé

## Villa in Soltau

### Haus/Villa, ohne Gebühr, mit Photovoltaik



Objekt-Nr. OM-324244

**Villa**

Verkauf: **443.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr C. Drewes

29614 Soltau  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1979	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	1.104,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	2
Wohnfläche	210,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hohe Rhododendren schützen das uneinsichtige Grundstück mit den zwei großen Terrassen.

Hier liegt die elegante Villa. Eine grüne Augenweide!

Das Entree mit integrierter Garderobe und Gäste WC schotten den großzügigen offenen Wohnbereich ab. Dezent Fliesen im Wohnbereich, Küche, Wintergarten und Wellnessbereich strahlen Ruhe und Eleganz aus. Breite Treppen aus Marmor führen ins OG und ins KG.

Im Wohnbereich steht man im lichtdurchfluteten Raum mit Blick auf die große Terrasse. Ein leistungsstarker Kachelofen strahlt wohlige Wärme und angenehmes Klima in alle Räume. Der Raum wirkt luftig durch die offene Architektur. Ein gläserner Wintergarten 29qm stellt eine Symbiose zum Wohnzimmer da.

Wie im gesamten Erdgeschoss erwärmt die Fußboden-heizung und die Radiatoren auch hier, die originalen Klosterfliesen. Zusätzlich wurde ein großer offener Kamin, als Eyecatcher, eingebaut. Dank hochwertiger Materialien gehen die Räume, fließend ineinander über.

Zwei Beschattungsanlagen, die elektrisch durch Somfy, bei Wind, Sonne u. Regen angesteuert werden, sorgen für ein angenehmes Klima.

Im EG befindet sich auch der "Master" Schlafräum mit 18qm, ein Ankleideraum mit Kleiderregalen sowie der luxuriöse Wellnessbereich. Alle Räume haben Tageslicht. Ein Granit-Doppelwaschtisch "Blue Pearl", Dusche, Whirlpool, Bidet und WC stehen auf ausreichend Platz. Die eingebauten Tischlerarbeiten (Apothekerschrank usw.) runden das Angebot ab. Die Beleuchtungen im Erdgeschoss werden durch Dimmer, teilweise auch elektronisch bedient. Eine Küche mit hochwertigen "Miele" Einbaugeräten, wurde erst 2022 von einem hiesigen Küchenspezialisten geplant und eingebaut. Eine kleine Arbeitsküche/Vorratsraum schließt sich an.

Im OG finden wir 2 Schlafräume u. z. T. ein Büroraum, ein geräumiges Duschbad mit Tageslicht. Einen Abstellraum mit Einbauschränken und Tageslicht findet man dahinter.

Im KG sind der Wasch- u. Saunaraum, ein begehbare Kühlraum sowie ein großer Wohnraum mit Tageslicht und Kamin. Alle Photovoltaik-Utensilien, wie Speicher-batterie mit 7,68kWp, neuer Zähler u. Sicherungskasten. Auf dem Dach wurde die Anlage im Aug. 24, mit 13,64 kWp durch einer hiesigen Fachfirma, installiert und in Betrieb genommen. Ferner befindet sich hier ein großer gefliester Kellerraum indem eine Pumpe für die autom. Gartenbewässerung, frostfrei, installiert wurde. Eine Stahltür führt direkt in die 3-fach Autogarage mit Tür und elctr. Sektionaltor.

## Ausstattung

Durch Tischlereinbauten ist die Ausstattung sehr hochwertig. Es zählen u. a. Einbauschränke, Decken-kränze, "Hamburger Fußleisten" usw. dazu. Die Raff-rollos im Wintergarten und im WZ wurden erst 2024, dezent und im gleichen Design angefertigt. Ein begehbare Kühlraum im KG ist mit 6 Stahl-Regalen versehen. Vom gefliesten Kellerraum führt eine schwere Stahltür in die Garage. Der Rasen kann durch automatische Bewässerung gepflegt werden. Ein Robby erledigt den sorglosen Rasenschnitt. Ausreichend Zapfstellen im Außen- u. Gartenbereich sind vorhanden und sorgen für ein einfaches, zusätzliches Bewässern. Alle Terrassen sind mit namhaften Klinkersteinen verlegt. Eine Alarm-anlage überwacht mittels Schallwellen die untere Etage.

Etliche Fliegenrollos schützen vor Stechmücken. Velour-teppich (Vorwerk) wurden in allen Schlafräumen verlegt.

Ein Übergabetermin ergibt sich aus einer gms. Einigung.

Achtung:

Die Hausabbildungen und Bilder der Inneneinrichtung zeigen möglicherweise Extras, die NICHT im ange-

gebenen Kaufpreis inbegriffen/enthalten sind!

**Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

**Lage**

Die Immobilie befindet sich in der Randlage von Soltau,

in dem alten, gewachsenen Stadtteil ohne Durchgangs-verkehr, in ruhiger Lage zum Gut Abelbeck.

Die Kfz-Anbindung nach Hamburg/Hannover o. Bremen sind in der Nähe erreichbar. Diese Orte sind schnell und bequem, auch mit dem Zug oder der Bahn, von hier zu erreichen. Die Buslinien 305 und 355 sind fußläufig er-reichbar.

In näherer Umgebung finden Sie Restaurants, Einkaufs-möglichkeiten (Hofladen) und Hotels. Nur 4 km entfernt sind außerdem mehrere Einkaufs-Großmärkte, Fitness Studios, Kindergärten und Schulen. Eine sehr gute medizinische Versorgung mit allen wichtigen Fachärzten und einem Kreis-Krankenhaus oder dem Reha Klinikum. Norddeutschlands größter Freizeitpark, dem "Heide Park" oder das Outlet-Centrum sind in der Nähe. In einem großen Waldstück können zahlreiche Erholungs- u. Sportmöglichkeiten, in unmittelbarer Nähe, hier unternommen werden. Diese einmalige Lage lädt, die neuen Besitzer, zum aktiven Fitness, einem Gassi-Gang mit Ihren 4-beinigem Liebling oder zum Spaziergang, in schöner frischer Waldluft, ein.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	180,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



frontale Hausansicht

# Exposé - Galerie



Hauptterrasse mit gr. Markise



Küche, "Berbel" Kopffreiglashb

# Exposé - Galerie



Küche mit Mielegeräten



Kachelofen

# Exposé - Galerie



Kachelofen für alle Räume



Flur mit Treppe ins OG

# Exposé - Galerie



gr. Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Terrassenblick



# Exposé - Galerie



lichtdurchfluteter Flurbereich



Eingang v. Entree und Sitzecke

# Exposé - Galerie



"Master" Schlafrum



Waschtischanlage

# Exposé - Galerie



Waschtisanlage



Whirlpool

# Exposé - Galerie



Pool



Wintergarten/Garten/Terrasse

# Exposé - Galerie



Vom WZ in den Wintergarten



Wintergarten u. zusätzl. Kamin

# Exposé - Galerie



Wintergarten



Teilansicht Garten

# Exposé - Galerie

