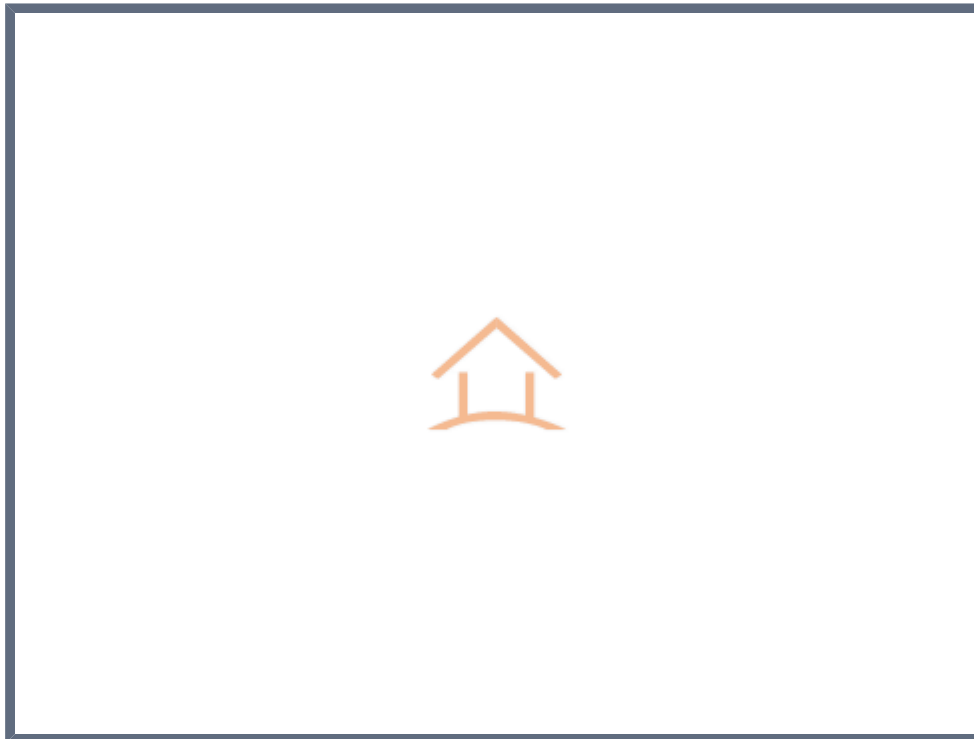


Immo-ID: 7839 / Anbieter-ID: KOH347SO



Erfüllen Sie sich Ihren Traum - Wohnen im alten Bahnhof Soderstorfs

[Objekt im Internet aufrufen](#)

Standort

21388 Soderstorf
Deutschland

Wichtige Parameter

Kaufpreis:	347.000,00 EUR
Grundstück:	1.123 m²
Wohnfläche:	199 m²
Zimmer:	6

Ansprechpartner

immoweb.de - Lüneburg
Herr Oliver-D. Helfrich

Telefon:

+49 (0)178/9395005

Fax:

+49 (0)4131 / 1566869

Email

o.helfrich@immoweb.de

Anbieter

immoweb AG - Büro Lüneburg
Thomas Schlüchter

Adresse

Dortmunder Str. 5
44536 Lünen
Deutschland

Kontakt

Tel.: +49 (0)231 / 3981970
Fax.: +49 (0)2306 / 2048456
Mail: o.helfrich@immoweb.de

Beschreibung

Diese Immobilie besticht durch seine Einzigartigkeit. Liebevoll wurde der alte Soderstorfer Bahnhof in den 90ern in ein Wohnhaus umgebaut. Das großzügiges Wohnen auf zwei Ebenen lässt Ihrer Einrichtungsphantasie freien Lauf.

Im Erdgeschoss befinden sich Küche mit Einbauküche, ein großzügiger Wohnbereich mit Kamin und jeweils angrenzender Terrasse, Duschbad, WC und ein Schlafzimmer.

Das Dachgeschoss hält für Sie drei weitere Schlafräume, ein Durchgangszimmer, das als Ankleidezimmer genutzt wird und ein zweites Duschbad bereit.

Alle Schlafräume im Dachgeschoss sind mit Holzdielen ausgelegt und bestechen durch ihre Größen, so dass Ihre Möbel bequem Platz finden.

Abgerundet wird dieses Objekt durch den großen Garten, der durch Sie vielfältig genutzt werden kann. Alles in allem eine wundervolle Immobilie, mit der Sie Ihren Wohnraum Wirklichkeit werden lassen können.

WICHTIG:

Die Immobilie wurde in den 90iger Jahren in ein Wohnhaus umgebaut und ist seitdem schon zweimal verkauft worden. Laut Bauakte handelt es sich allerdings immer noch um ein Empfangsgebäude mit Einliegerwohnung. Eine Nutzungsänderung zu reinen Wohnzwecken wird beim Landkreis Lüneburg gerade beantragt.

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in dem 1913 erbauten Bahnhof Soderstorfs auf einem 1.123 qm großen Grundstück. Soderstorf selbst bietet neben einem Bäcker auch Kindergarten und Grundschule. Die gut mit dem Bus erreichbaren weiterführenden Schulen befinden sich in Salzhausen, Embsen und Lüneburg Einkaufsmöglichkeiten sowie Tankstellen und Ärzte erreicht man mit dem Auto in fünf Minuten im nahegelegenen Amelinghausen.

Die Autobahn Evendorf der Bundesautobahn A7 ist sieben Autominuten entfernt. Bis in die Innenstadt der Salz- und Hansestadt Lüneburg benötigen Sie rund 30 Minuten mit dem Auto.

Weitere Informationen zu Soderstorf finden Sie unter: www.soderstorf.de

Ausstattung

- Wohnzimmer mit hochwertigem PVC
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Küche mit Einbauküche
- Bad mit Dusche im EG
- Bad mit Dusche im DG
- Gäste-WC im EG
- fünf Wohn- und Schlafräume mit Holzdielen
- Teilkeller mit Vorrats- und Heizungsraum
- eigenes Wasserwerk im Keller
- Terrasse

Sonstiges

WICHTIG:

Die Immobilie wurde in den 90iger Jahren in ein Wohnhaus umgebaut. Laut Bauakte handelt es sich allerdings immer noch um ein Empfangsgebäude mit Einliegerwohnung. Eine Nutzungsänderung zu reinen Wohnzwecken wird beim Landkreis Lüneburg gerade beantragt.

Trotz der schönen Bilder muss an dem Haus noch das ein oder andere erledigt werden. So sind einige neue Verputzungen und Malerarbeiten zu machen, ein paar alte Fenster auszutauschen, eine Innentür fertigzustellen und diverse Kleinarbeiten im Innen- und Außenbereich zu erledigen. Wer handwerklich begabt ist, stellt fest, dass die Arbeiten überschaubar sind.

LETZTE MODERNISIERUNGEN:

2015 Dach neu eingedeckt, Dachstuhl teilweise ersetzt

Eine Hälfte des Dachstuhls gedämmt, die andere Hälfte Dämmung der Geschossdecke

2015 Wasserzuleitung erneuert

2017 Erneuerung der Fußboden EG

2018 Neue Einbauküche mit Gas-Kochfeld

2018 Terrassenelement gebaut

2020 Wintergarten mit 2018er Fensterfront

ENERGIEAUSWEIS:

Heizungsart: Zentralheizung

Befuerung: Gas

Energieausweis: Bedarfsorientiert

Baujahr Energieerzeuger: 2008

Gültig bis: 27.06.2032

Ausgestellt am: 28.06.2022

Anbieter	Adresse	Kontakt
immoweb AG - Büro Lüneburg Thomas Schlüchter	Dortmunder Str. 5 44536 Lünen Deutschland	Tel.: +49 (0)231 / 3981970 Fax.: +49 (0)2306 / 2048456 Mail: o.helfrich@immoweb.de

Preise

Kaufpreis:	347.000,00 EUR
Provisionspflicht:	Ja
(Außen)-Courtage:	3,57% von notariell beurkundeten Kaufpreis inkl. MwSt
Mehrwertsteuersatz (%):	19,00 %

Zustand

Baujahr:	1913
Objektzustand:	Gepflegt
Objektalter:	Altbau
Energieausweistyp:	Bedarfsorientiert
Energieausweis gültig:	27.06.2032
Energieausweis ausgestellt:	28.06.2022
Energieausweis (Effizienzklasse):	H
Energieausweis (Kennwert):	332,6 kWh/(m²*a)
Energieausweis (Warmwasser):	Ja, wurde berücksichtigt.

Flächen

Wohnfläche (m²):	199 m²
Grundstücksfläche (m²):	1.123 m²
Anzahl der Zimmer:	6
Anzahl der Schlafzimmer:	4
Anzahl der Badezimmer:	2

Ausstattung

Ausstattung:	Standard
Dachform:	Walmdach
Bauweise:	Massiv
Bad:	Dusche vorhanden, Fenster vorhanden
Küche:	Einbauküche
Boden:	Dielen, Kunststoffboden
Kamin:	✓ Kamin vorhanden
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerung:	Gasheizung
Balkon-Ausrichtung:	Nord, Ost
Kabel/Sat-TV:	✓ Kabel-/Sat-TV vorhanden
Objekt:	ist Teil unterkellert

Verwaltung

Verfügbar:	nach Vereinbarung
Verfügbar ab Datum:	nach Vereinbarung
Denkmalschutzobjekt:	Nein

Anbieter	Adresse	Kontakt
immoweb AG - Büro Lüneburg Thomas Schlüchter	Dortmunder Str. 5 44536 Lünen Deutschland	Tel.: +49 (0)231 / 3981970 Fax.: +49 (0)2306 / 2048456 Mail: o.helfrich@immoweb.de

Anbieter

immoweb AG - Büro Lüneburg
Thomas Schlüchter

Adresse

Dortmunder Str. 5
44536 Lünen
Deutschland

Kontakt

Tel.: +49 (0)231 / 3981970
Fax.: +49 (0)2306 / 2048456
Mail: o.helfrich@immoweb.de