

Fallingbostel - Bad Fallingbostel

# Familienidyll im Grünen: Einfamilienhaus mit vielen Möglichkeiten

Objektnummer: 26205032



KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105,7 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 714 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26205032 - 29683 Fallingbostal - Bad Fallingbostal**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26205032 - 29683 Fallingbostal - Bad Fallingbostal**

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 26205032                 |
| Wohnfläche   | ca. 105,7 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach               |
| Zimmer       | 6                        |
| Schlafzimmer | 5                        |
| Badezimmer   | 2                        |
| Baujahr      | 1956                     |
| Stellplatz   | 1 x Garage               |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 199.000 EUR                                                                           |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                                       |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                |
| Ausstattung | Terrasse, Kamin,<br>Einbauküche                                                       |

**Objektnummer: 26205032 - 29683 Fallingbostel - Bad Fallingbostel**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergiebedarf            | 239.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 18.05.2036     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1956           |

Objektnummer: 26205032 - 29683 Fallingbostal - Bad Fallingbostal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26205032 - 29683 Fallingbostal - Bad Fallingbostal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26205032 - 29683 Fallingbostal - Bad Fallingbostal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26205032 - 29683 Fallingbostal - Bad Fallingbostal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26205032 - 29683 Fallingbostal - Bad Fallingbostal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26205032 - 29683 Fallingbostal - Bad Fallingbostal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26205032 - 29683 Fallingbostal - Bad Fallingbostal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26205032 - 29683 Fallingbostel - Bad Fallingbostel

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

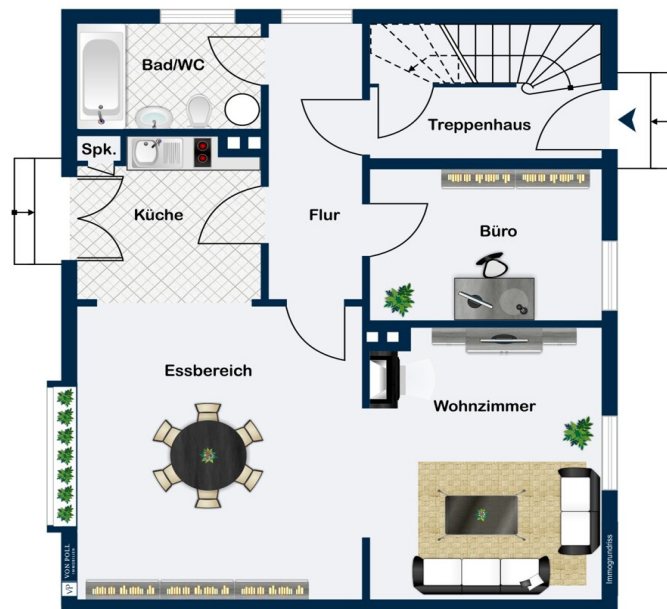
Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

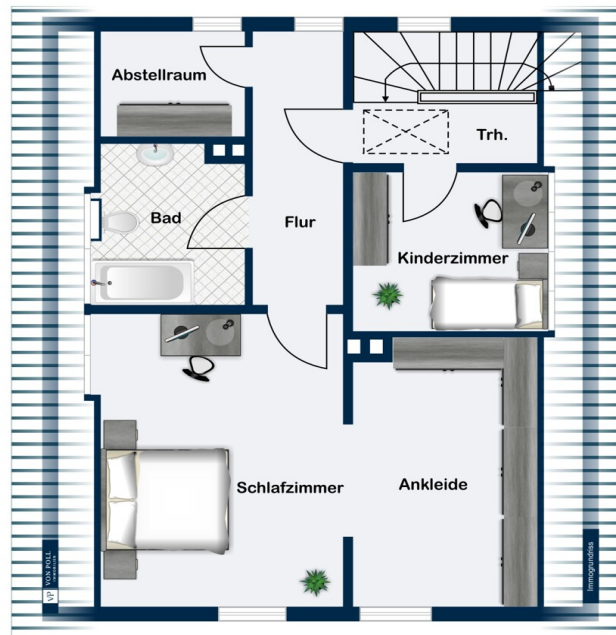
[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

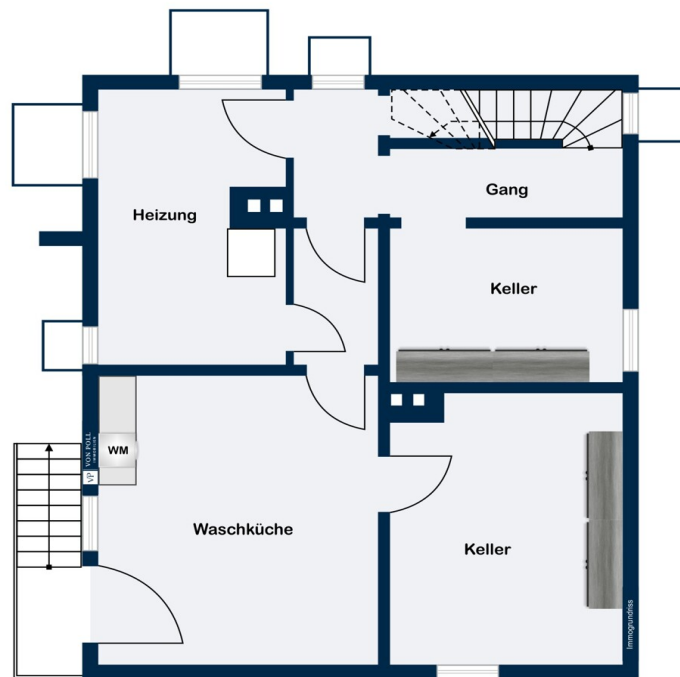


Objektnummer: 26205032 - 29683 Fallingbostel - Bad Fallingbostel

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26205032 - 29683 Fallingbostel - Bad Fallingbostel**

## Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1956 vereint großzügige Wohnfläche mit einem weitläufigen Grundstück und bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder alle, die Wert auf Raum und einen eigenen Garten legen. Mit einer Wohnfläche von ca. 105,7 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von ca. 714 m<sup>2</sup> stehen Ihnen sieben Zimmer sowie zwei Badezimmer zur Verfügung.

Das Haus präsentiert sich mit einer klassischen Fassade, Satteldach und grünen Fensterläden, was ihm einen zeitlosen Charakter verleiht. Die eingezäunte Vorgartenfläche an der Straßenansicht sorgt für Privatsphäre und lädt zum Verweilen ein.

Im Erdgeschoss befinden sich ein offener Wohn-Essbereich sowie eine direkt angrenzende, offene Küche, die das gemeinsame Wohnen und Kochen fördert. Die großzügigen Fenster lassen viel Tageslicht einströmen und ermöglichen einen weiten Blick in den Garten. Der Essbereich bietet ausreichend Platz für einen großen Esstisch und verbindet das Wohnzimmer mit der Küche, sodass sich der gesamte Raum offen und einladend zeigt.

Der Wohnbereich verfügt über einen modernen Kaminofen, der besonders an kühlen Tagen für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Die Bodenbeläge variieren zwischen hellen Holz-Optiken in den Wohnräumen und Fliesen in Küche und Bad.

Die Küche ist funktional ausgestattet und bietet viel Arbeitsfläche sowie Stauraum. Die Anordnung der Einbauten und Geräte ist geschickt gewählt, um das Arbeiten und Zubereiten von Mahlzeiten zu erleichtern.

Im Erdgeschoss befindet sich zudem eines der beiden Badezimmer. Es ist gepflegt und hell, mit einer Badewanne und Tageslichtfenster ausgestattet. Das zweite Badezimmer liegt im Dachgeschoss, ebenfalls mit Badewanne, zeitlosem Fliesenbelag und großzügigem Fenster mit Blick ins Grüne.

Über die Treppe gelangen Sie ins Dachgeschoss, wo sich mehrere Schlaf- und Arbeitszimmer befinden. Das große Hauptschlafzimmer ist lichtdurchflutet und bietet zusätzliche Raumreserve durch die Dachschrägen. Weitere Zimmer können flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden.

Das Besondere an dieser Immobilie ist das großzügige Grundstück. Im Garten finden Sie eine gepflegte Grünfläche mit zahlreichen Sträuchern, Bäumen und Blumenbeeten. Ein separates Gartenhaus bietet Platz für Geräte oder Freizeitaktivitäten. Verschiedene

**Sitzgelegenheiten und ein Pavillon bilden schöne Rückzugsorte im Freien, während die dichte Begrünung angenehme Privatsphäre schafft.**

**Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet mit gepflegter Nachbarschaft und guter Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen. Die Kombination aus durchdachtem Grundriss, flexibler Zimmeraufteilung und umfangreicher Gartenfläche macht dieses Haus zu einer attraktiven Gelegenheit für viele Lebenslagen.**

**Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten, die dieses Haus mit seinen sieben Zimmern und den zwei Badezimmern Ihnen bietet.**

**Objektnummer: 26205032 - 29683 Fallingbostel - Bad Fallingbostel**

## Ausstattung und Details

**Dachform:**

Satteldach

**Dacheindeckung:**

Rote Hohlpfannen

**Außenwände:**

Kalksandsteine in Kalkmörtel 1:3 mit Luftschicht

**Kellerdecke:**

Massivdecke

**Erdgeschossdecke:**

Massivdecke

**Fenster:**

2-fach-Verglasung

**Zusätzliche Ausstattung:**

Garage

Großes Gartenhaus

**Objektnummer: 26205032 - 29683 Fallingbostel - Bad Fallingbostel**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, die durch ihre angenehme Nachbarschaft besticht. Die Bahnstation ist nur 5 Minuten entfernt, welche Ihnen eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bietet. Auch der Stadtkern ist in nur 10 Minuten zu erreichen, sodass Sie sowohl die Ruhe des Wohngebiets als auch die Stadt in unmittelbarem Zugang genießen können.

Bad Fallingbostel liegt im Landkreis Heidekreis in Niedersachsen und zeichnet sich durch seine zentrale Lage in der Lüneburger Heide aus. Die Stadt bietet eine ideale Mischung aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit wichtiger städtischer Annehmlichkeiten.

Bad Fallingbostel liegt südwestlich von der Hansestadt Hamburg und ist über die Bundesautobahn 7 (A7) bequem zu erreichen. Die Stadt ist sowohl über die Ausfahrt 47 (Fallingbostel) als auch über die Ausfahrt 46 (Hodenhagen) schnell erreichbar. Die malerische Stadt Lüneburg liegt etwa 40 Kilometer nordöstlich und ist ebenfalls zügig erreichbar.

Bad Fallingbostel bietet eine gute Infrastruktur mit sämtlichen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Im Ort befinden sich Supermärkte, Banken, Ärzte, Apotheken und Schulen, die eine umfassende Versorgung sicherstellen. Zudem gibt es ein vielfältiges Angebot an Restaurants, Cafés und Freizeitmöglichkeiten. Ein neues Krankenhaus ist zur im Bau und wird ca. 2028 fertiggestellt.

Die Umgebung von Bad Fallingbostel zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten aus. Die Lüneburger Heide, bekannt für ihre beeindruckende Natur und zahlreiche Wander- und Radwege, ist direkt vor der Haustür. Besonders der Heidepark Soltau, einer der größten Freizeitparks in Norddeutschland, bietet sowohl Familien als auch Adrenalinliebhabern zahlreiche Attraktionen.

Neben der guten Anbindung über die Autobahn profitieren die Bewohner von Bad Fallingbostel auch von einer direkten Anbindung an den Regionalverkehr. Der Bahnhof Bad Fallingbostel bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Hamburg und Hannover, was die Region für Pendler besonders attraktiv macht.

Bad Fallingbostel vereint die Vorteile einer ruhigen, naturnahen Umgebung mit einer hervorragenden Erreichbarkeit und umfassenden Versorgungsmöglichkeiten. Die Stadt ist ideal für Familien, Naturfreunde und Berufspendler, die ein hohes Maß an Lebensqualität suchen.

**Objektnummer: 26205032 - 29683 Fallingbostel - Bad Fallingbostel**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26205032 - 29683 Fallingbostel - Bad Fallingbostel**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sylvia Schmidt**

---

**Am Markt 6, 29640 Schneverdingen**

**Tel.: +49 5193 - 98 69 29 0**

**E-Mail: [heidekreis@von-poll.com](mailto:heidekreis@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**