

Fallingbostel

# Attraktives Bungalow-Einfamilienhaus mit Gartenidylle in ruhiger Anliegerstraße

Objektnummer: 26205019



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

**KAUFPREIS: 445.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 205 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 876 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26205019 - 29683 Fallingbostal**

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

**Objektnummer: 26205019 - 29683 Fallingbostel**

## **Auf einen Blick**

|                     |                              |                    |  |
|---------------------|------------------------------|--------------------|--|
| <b>Objektnummer</b> | <b>26205019</b>              | <b>Kaufpreis</b>   | <b>445.000 EUR</b>   |
| <b>Wohnfläche</b>   | <b>ca. 205 m<sup>2</sup></b> | <b>Haustyp</b>     | <b>Bungalow</b>  |
| <b>Dachform</b>     | <b>Walmdach</b>              | <b>Provision</b>   | <b>Käuferprovision<br/>beträgt 3,57 % (inkl.<br/>MwSt.) des<br/>beurkundeten<br/>Kaufpreises</b> |
| <b>Zimmer</b>       | <b>5.5</b>                   | <b>Bauweise</b>    | <b>Massiv</b>  |
| <b>Schlafzimmer</b> | <b>4</b>                     | <b>Ausstattung</b> | <b>Terrasse, Gäste-WC,<br/>Einbauküche</b>   |
| <b>Badezimmer</b>   | <b>2</b>                     |                    |  |
| <b>Baujahr</b>      | <b>2000</b>                  |                    |  |
| <b>Stellplatz</b>   | <b>1 x Garage</b>            |                    |  |

Objektnummer: 26205019 - 29683 Fallingbostel

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 56.20 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 10.08.2035     | Energie-Effizienzklasse     | B                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2001              |

Objektnummer: 26205019 - 29683 Fallingbostal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26205019 - 29683 Fallingbostal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26205019 - 29683 Fallingbostal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26205019 - 29683 Fallingbostal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26205019 - 29683 Fallingbostal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26205019 - 29683 Fallingbostal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26205019 - 29683 Fallingbostel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26205019 - 29683 Fallingbostal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26205019 - 29683 Fallingbostal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26205019 - 29683 Fallingbostal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26205019 - 29683 Fallingbostal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26205019 - 29683 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)



Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 26205019 - 29683 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: 26205019 - 29683 Fallingbostel**

## **Ein erster Eindruck**

Zum Verkauf steht ein attraktives Einfamilienhaus im Bungalowstil, gelegen in einer ruhigen Anliegerstraße innerhalb eines verkehrsberuhigten Gebiets am Rande des Kurgebiets. Direkt gegenüber eröffnet sich das idyllische Böhmetal, das zu entspannten Spaziergängen und Naturerlebnissen einlädt.

Die Immobilie besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, lichtdurchflutete Räume und eine gemütliche Atmosphäre. Auf dem Grundstück finden Sie zudem vielfältige Stellmöglichkeiten für Auto und Gartenfreundinnen und -freunde:

Eine Garage mit ca. 16,56 m<sup>2</sup>, mit anschließendem Abstellraum mit ca. 7,24 m<sup>2</sup>.

Ein Carport ist zwischen Garage und Haus positioniert und bietet zusätzlichen Schutz für Ihr Fahrzeug

Geschützter Durchgang von ca. 13 m<sup>2</sup> verbindet den Carport mit dem liebevoll gestalteten Garten

Der Garten erstreckt sich großzügig auf ca. 876 m<sup>2</sup> und ist durch eine solide Einfriedung geschützt, die Privatsphäre und Sicherheit schafft. Der sorgfältig angelegte Außenbereich lädt zu ruhigen Aufhalten im Freien, Spiel und guten Gesprächen ein.

Dieses Haus eignet sich ideal für Familien oder alle, die Ruhe und Erholung in unmittelbarer Nähe zur Natur suchen – eine perfekte Kombination aus Wohnkomfort, praktischer Ausstattung und einer behaglichen Wohnatmosphäre.

Eine Besichtigung vermittelt Ihnen einen umfassenden Eindruck von den Vorzügen dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

**Objektnummer: 26205019 - 29683 Fallingbostel**

## **Ausstattung und Details**

**Außenwände:**

KS-MW, d=17.5 cm, Wä.-Dä, d= 8 cm, Luftsch, d= 4cm, Verblendmw (rot)

**Innenwände:**

HLZ/KS.-MW., d= 24/17.5/11.5 cm entsprechend Erfordernissen

**Geschossdecke:**

Holzbalkendecke

**Dach:**

Walmdach mit Betonpfannen (versigelt)

**Fenster:**

Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung und elektrischen Jalousien (steuerbar)

**Fußböden:**

Parkett der Firma Adler aus dem Allgäu

Fliesen

**Heizung:**

Gasheizung der Firma Viessmann aus 2020 über WLAN-Anbindung über das Internet steuerbar

Fußbodenheizung in der Küche und im Badezimmer im EG

**Sicherheit:**

Alarmanlage mit WLAN-Anbindung

360°-Kameraüberwachung mit Alarmsystem für den Außen- und auch Innenbereich

Über WLAN steuerbare Türsprechanlage

**Objektnummer: 26205019 - 29683 Fallingbostel**

## **Alles zum Standort**

**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. Der nahegelegene Wildpark Lüneburger Heide und das Wasserschloss in Bleckede sind ebenfalls beliebte Ausflugsziele.**

**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: 26205019 - 29683 Fallingbostel**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26205019 - 29683 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)**