

Fallingbostel

Attraktives Bungalow-Einfamilienhaus mit Gartenidylle in ruhiger Anliegerstraße

Property ID: 26205019



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 445.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 205 m² • ROOMS: 5.5 • LAND AREA: 876 m²

Property ID: 26205019 - 29683 Fallingbostel

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26205019 - 29683 Fallingbostel

At a glance

Property ID	26205019	Purchase Price	445.000 EUR
Living Space	ca. 205 m ²	House	Bungalow
Roof Type	Half-hipped roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5.5	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen
Bathrooms	2		
Year of construction	2000		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 26205019 - 29683 Fallingbostel

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	56.20 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	10.08.2035	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2001

Property ID: 26205019 - 29683 Fallingbostal

The property



Property ID: 26205019 - 29683 Fallingbostel

The property



Property ID: 26205019 - 29683 Fallingbostel

The property



Property ID: 26205019 - 29683 Fallingbostel

The property



Property ID: 26205019 - 29683 Fallingbostal

The property



Property ID: 26205019 - 29683 Fallingbostel

The property



Property ID: 26205019 - 29683 Fallingbostel

The property



Property ID: 26205019 - 29683 Fallingbostal

The property



Property ID: 26205019 - 29683 Fallingbostel

The property



Property ID: 26205019 - 29683 Fallingbostel

The property



Property ID: 26205019 - 29683 Fallingbostel

The property



Property ID: 26205019 - 29683 Fallingbostal

The property



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Property ID: 26205019 - 29683 Fallingbostel

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26205019 - 29683 Fallingbostal

A first impression

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 m², mit anschließendem Abstellraum mit ca. 7,24 m².

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

Geschützter Durchgang von ca. 13 m² verbindet den Carport mit dem liebevoll gestalteten Garten

Der Garten erstreckt sich großzügig auf ca. 876 m² 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.

Property ID: 26205019 - 29683 Fallingbostel

Details of amenities

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

Property ID: 26205019 - 29683 Fallingbostel

All about the location

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.

Property ID: 26205019 - 29683 Fallingbostel

Other information

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.

Property ID: 26205019 - 29683 Fallingbostel

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sylvia Schmidt

Am Markt 6, 29640 Schneverdingen

Tel.: +49 5193 - 98 69 29 0

E-Mail: heidekreis@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com