

Fallingbostal - Bad Fallingbostal

Architektur mit Charakter – großzügiges Wohnen mit Einliegerwohnung

CODE DU BIEN: 26205045



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 830.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 209 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 950 m²

CODE DU BIEN: 26205045 - 29683 Fallingbostel - Bad Fallingbostel

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26205045 - 29683 Fallingbostel - Bad Fallingbostel

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26205045
Surface habitable	ca. 209 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	01.04.2027
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	4
Année de construction	1980
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	830.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 145 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26205045 - 29683 Fallingbostel - Bad Fallingbostel

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	24.10.2032
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	139.89 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1982

CODE DU BIEN: 26205045 - 29683 Fallingbostal - Bad Fallingbostal

La propriété



CODE DU BIEN: 26205045 - 29683 Fallingbostel - Bad Fallingbostel

La propriété



CODE DU BIEN: 26205045 - 29683 Fallingbostal - Bad Fallingbostal

La propriété



CODE DU BIEN: 26205045 - 29683 Fallingbostal - Bad Fallingbostal

La propriété



CODE DU BIEN: 26205045 - 29683 Fallingbostal - Bad Fallingbostal

La propriété



CODE DU BIEN: 26205045 - 29683 Fallingbostel - Bad Fallingbostel

La propriété



CODE DU BIEN: 26205045 - 29683 Fallingbostal - Bad Fallingbostal

La propriété



CODE DU BIEN: 26205045 - 29683 Fallingbostal - Bad Fallingbostal

La propriété



CODE DU BIEN: 26205045 - 29683 Fallingbostal - Bad Fallingbostal

La propriété



CODE DU BIEN: 26205045 - 29683 Fallingbostal - Bad Fallingbostal

La propriété



CODE DU BIEN: 26205045 - 29683 Fallingbostel - Bad Fallingbostel

La propriété



CODE DU BIEN: 26205045 - 29683 Fallingbostel - Bad Fallingbostel

La propriété



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

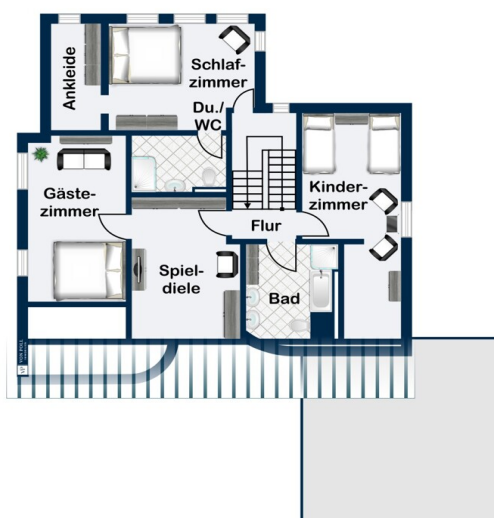


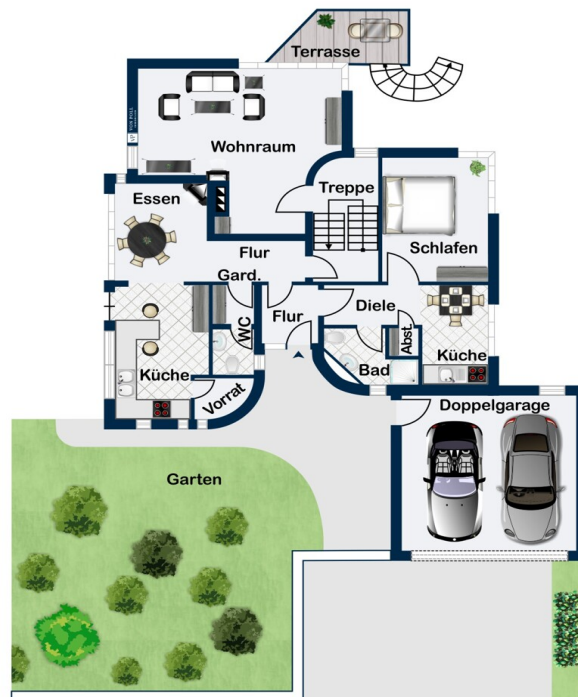
Finanzierung
berechnen

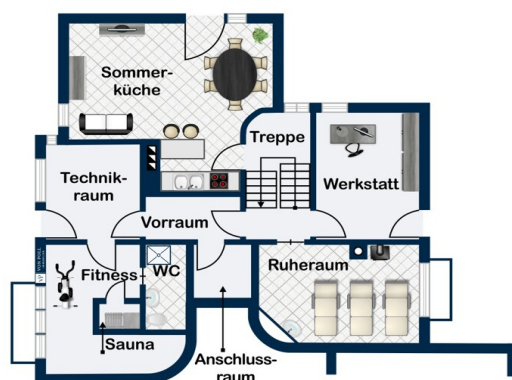


CODE DU BIEN: 26205045 - 29683 Fallingbostal - Bad Fallingbostal

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26205045 - 29683 Fallingbostel - Bad Fallingbostel

Une première impression

Dieses außergewöhnliche Wohnhaus wurde 1980/1982 in massiver Bauweise errichtet und überzeugt bis heute durch eine Architektur, die sich bewusst vom klassischen Einfamilienhaus abhebt. Die leichte Hanglage wurde geschickt in die Planung integriert: versetzte Wohnebenen, unterschiedliche Raumhöhen und spannende Blickachsen schaffen ein großzügiges und zugleich individuelles Wohngefühl.

Markantes Klinkermauerwerk, Schieferdetails, Kupferelemente sowie großzügige Fenster- und Glasflächen prägen den unverwechselbaren Charakter des Hauses. Im Inneren verbinden sich Großzügigkeit und Wohnkomfort mit einer hochwertigen Ausstattung.

Herzstück ist der weitläufige Wohn- und Essbereich mit Kamin, Fußbodenheizung und großen Glasflächen. Teilwintergärten und mehrere direkte Zugänge zu Balkon, Terrassen und Garten lassen Innen- und Außenbereich fließend ineinander übergehen. Die großzügige Küche mit Eichenarbeitsfläche sowie Einbaugeräten von Miele und Siemens wird durch eine praktische Speisekammer ergänzt.

Die privaten Wohnebenen bieten mehrere großzügige Schlaf- und Rückzugsräume, darunter einen Bereich mit Schlafzimmer, Ankleide und Bad en suite. Ein weiterer Bereich mit zwei Schlafzimmern, Familienbad und zusätzlichem Raum eignet sich flexibel als Homeoffice, Familienzimmer oder Gästebereich.

Ein besonderes Plus ist die separat zugängliche Einliegerwohnung mit Küche, Duschbad, Wohn-/Schlafbereich, verglastem Erker und eigenem Balkon. Sie eröffnet attraktive Möglichkeiten für Mehrgenerationenwohnen, Gäste, Homeoffice oder Ferienvermietung.

Der gepflegte, großzügige Garten mit verschiedenen Terrassen- und Sitzbereichen bildet einen geschützten Rückzugsort und unterstreicht den besonderen Wohnwert dieser Immobilie.

Eine Immobilie für Menschen, die Großzügigkeit, Individualität und Architektur mit eigener Handschrift suchen.

CODE DU BIEN: 26205045 - 29683 Fallingbostel - Bad Fallingbostel

Détails des commodités

Das 1980 beantragte und 1982 abgenommene Wohnhaus wurde in massiver Bauweise errichtet und zeichnet sich durch seine individuelle Architektur sowie eine für die Bauzeit hochwertige und solide Bauausführung aus. In den vergangenen Jahren wurde die Immobilie insbesondere zwischen 2024 und 2026 umfangreich modernisiert und energetisch optimiert.

Bauweise & Gebäudehülle

Massive Bauweise mit charaktervoller Klinkerfassade

Geschossdecken überwiegend aus Stahlbeton; im Wohn-, Ess- und Küchenbereich teilweise Holzbalkendecke

Außenwandaufbau im Erdgeschoss: ca. 24 cm Leichtbetonvollstein, ca. 6 cm Hyperlite-Kerndämmung und ca. 11,5 cm Leichtbetonvollstein

Massive Innen- und Trennwände sowie teilweise Leichtbauwände

Dacheindeckung ca. 1995 erneuert

Dachgeschoss 2024 zusätzlich gedämmt und teilweise neu verkleidet; mit ca. 30 cm Dämmung

Kupferdachrinnen und -fallrohre

Gauben, Dachumrandungen und Schornsteine mit Schieferverkleidung

Fenster & energetische Maßnahmen

Die ursprünglich vorhandenen Holzfenster mit Isolierverglasung wurden in den vergangenen Jahren umfangreich erneuert bzw. mit moderner Thermoverglasung ausgestattet.

2024–2026 erfolgten unter anderem:

Hauptschlafzimmer mit 3-fach-Verglasung

Flurfenster mit 3-fach-Verglasung

Fenster in beiden Kinderzimmern im Dachgeschoss mit 3-fach-Verglasung

neue Fensterfront in der Küche

Panoramafenster und Terrassentür der Einliegerwohnung

Fenster im Bad der Einliegerwohnung

weitere Verglasungen in Küche, Essbereich im Erker und in der Einliegerwohnung auf Thermoverglasung umgestellt, Dachflächenfenster erneuert

Wohnen & Innenausstattung

großzügige, versetzte Wohnebenen mit außergewöhnlichen Blickachsen

mehrere Teilwintergärten bzw. großzügige Glasflächen

hochwertige Einbauküche der Hauptwohnung, modernisiert und mit erneuerten

Elektrogeräten

separate Speisekammer

Ankleidezimmer am Hauptschlafzimmer, 2025 neu abgeteilt

Bodenbeläge im Hauptschlafzimmer und in der Einliegerwohnung 2024 erneuert
Bodenbeläge im Wohnzimmer sowie sämtliche Bodenbeläge im Dachgeschoss 2025 erneuert
Dämmung und Innenverkleidung im Dachgeschoss 2024 überarbeitet
Deckendämmung im Hauptschlafzimmer 2025 optimiert und Verkleidung erneuert
zusätzliche Sommerküche im Souterrain, 2026 neu eingebaut inklusive neuem Bodenbelag
Einliegerwohnung
Die separat zugängliche Einliegerwohnung wurde 2024 umfassend modernisiert und bietet
flexible Nutzungsmöglichkeiten für Familie, Gäste oder Vermietung.
eigene Küche, 2024 erneuert
Duschbad 2024 komplett erneuert
neuer Bodenbelag
umfangreich erneuerte Fenster bzw. Thermoverglasung
Panoramafenster
eigene Terrassentür und Balkon
separater Zugang
Wellness & Freizeit
eigener Sauna- und Fitnessbereich
Sauna 2025 modernisiert
Saunaofen 2025 erneuert
Bad im Saunabereich 2025 erneuert
Fitnessraum 2025 neu gefliest
Heizung & Feuerstätten
Gaszentralheizung Buderus, Baujahr 2006
Fußbodenheizung in wesentlichen Bereichen
Regelung der Fußbodenheizung 2026 erneuert und auf per Smartphone steuerbare Technik
umgestellt
Wasserenthärtungsanlage
Kaminofen im Wohnzimmer, 2025 erneuert
zusätzlicher Kaminofen im Kellergeschoss, 2025
Kaminofen im Küchenbereich, Ofen Baujahr 2025, 10 kW, Einbau 2026
Garage & weitere Ausstattung
massive Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor
Wallbox, Einbau 2026
neue Außentür im Kellergeschoss, 2026
neu angelegter Garten, Pavillon, Gartenhaus mit Entspannungsecke, Feuerstelle,
Pflasterung u.v.m.

CODE DU BIEN: 26205045 - 29683 Fallingbostal - Bad Fallingbostal

Tout sur l'emplacement

Familienfreundlich wohnen – verkehrsgünstig im Heidekreis

Die Immobilie liegt in einer attraktiven, familienfreundlichen Wohnlage von Bad Fallingbostal. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen sind gut erreichbar. Die Freie Waldorfschule in Benefeld ergänzt das Bildungsangebot. Das nahegelegene Freibad Bad Fallingbostal sowie die Natur- und Freizeitmöglichkeiten der Lüneburger Heide bieten einen hohen Freizeitwert.

Die A7 und das Autobahndreieck Walsrode mit Anschluss an die A27 sind schnell erreichbar. Hannover liegt ca. 40 Fahrminuten, Bremen ca. 45–50 Minuten und Hamburg rund 60–70 Minuten entfernt. Vom Bahnhof Bad Fallingbostal bestehen regelmäßige Regionalbahnverbindungen, unter anderem direkt nach Hannover.

Ein zusätzlicher Standortvorteil ist das entstehende Zentralklinikum des Heidekreis-Klinikums in nur ca. 5 km Entfernung. Mit rund 1.100 Beschäftigten stärkt das Klinikum Bad Fallingbostal als Gesundheits- und Arbeitsstandort. Eine Busanbindung vom Bahnhof zum neuen Klinikstandort ist vorgesehen; zusätzlich wird ein eigener Bahnhaltepunkt angestrebt.

Eine interessante Lage für Familien, Berufspendler und Beschäftigte des Klinikums – naturnah wohnen und gleichzeitig hervorragend angebunden.

CODE DU BIEN: 26205045 - 29683 Fallingbostel - Bad Fallingbostel

Plus d'informations

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 Handelsregistersauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 26205045 - 29683 Fallingbostel - Bad Fallingbostel

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sylvia Schmidt

Am Markt 6, 29640 Schneverdingen

Tel.: +49 5193 - 98 69 29 0

E-Mail: heidekreis@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com