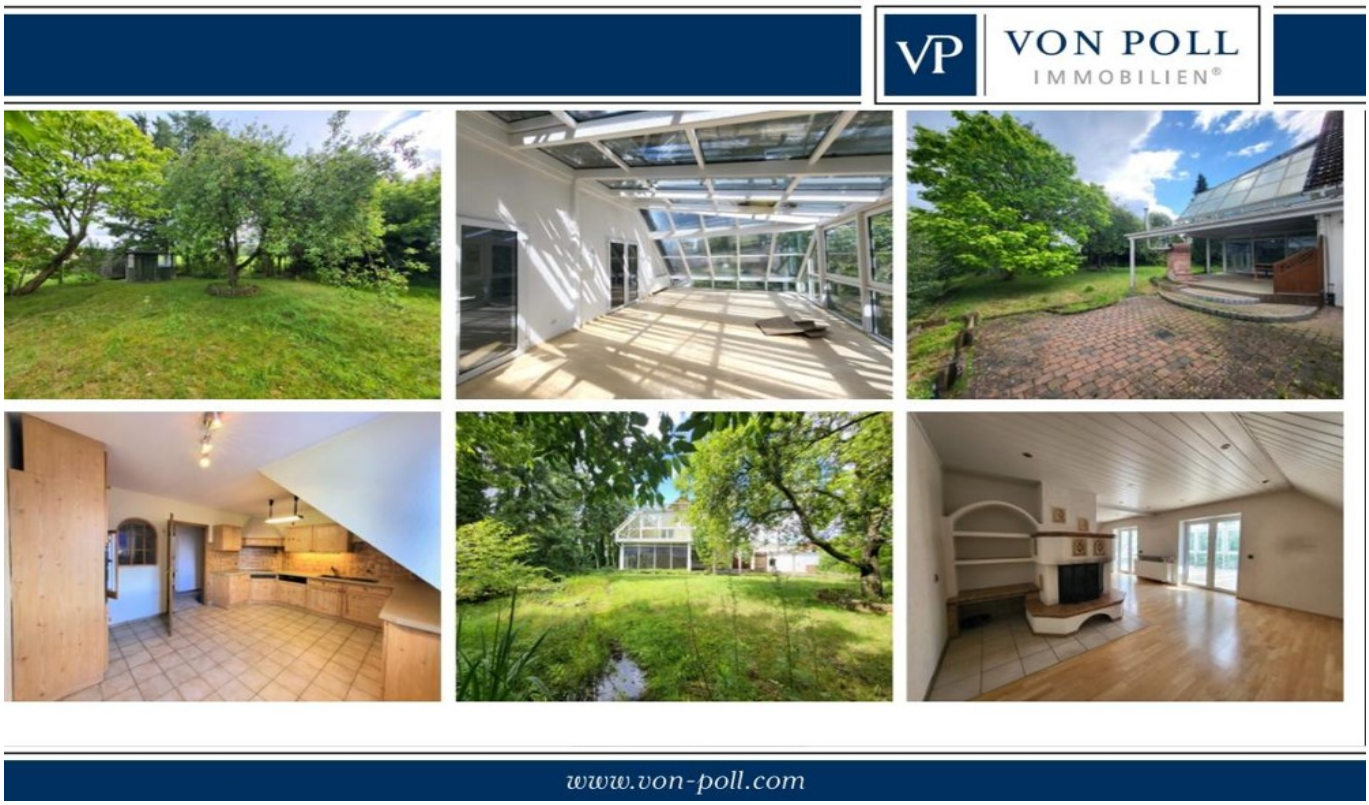
Bad Fallingbostel – Bad Fallingbostel

Zweifamilienhaus in ruhiger Wohnlage mit Garagen

??????? ????????: 24205012



???? ??????: 365.000 EUR • ?????????: ca. 218 m² • ???????: 7 • ?????? ???: 999 m²

??????? ????????: 24205012 - 29683 Bad Fallingbostel – Bad Fallingbostel

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 24205012 - 29683 Bad Fallingbostel – Bad Fallingbostel

?? ??? ?????

??????? ????????	24205012
?????????	ca. 218 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	7
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	1975

???? ??????	365.000 EUR
?????	
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ?????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 0 m²
??????	???????, ?????

??????? ????????: 24205012 - 29683 Bad Fallingbostel – Bad Fallingbostel

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????	?????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	OEL	?????? ?????? ?????????	182.90 kWh/m²a
?????????? ?????????????? ?????? ???	16.07.2033	????????? ??????????? ????????	F
???? ?????????	????		

??????? ????????: 24205012 - 29683 Bad Fallingbostel – Bad Fallingbostel

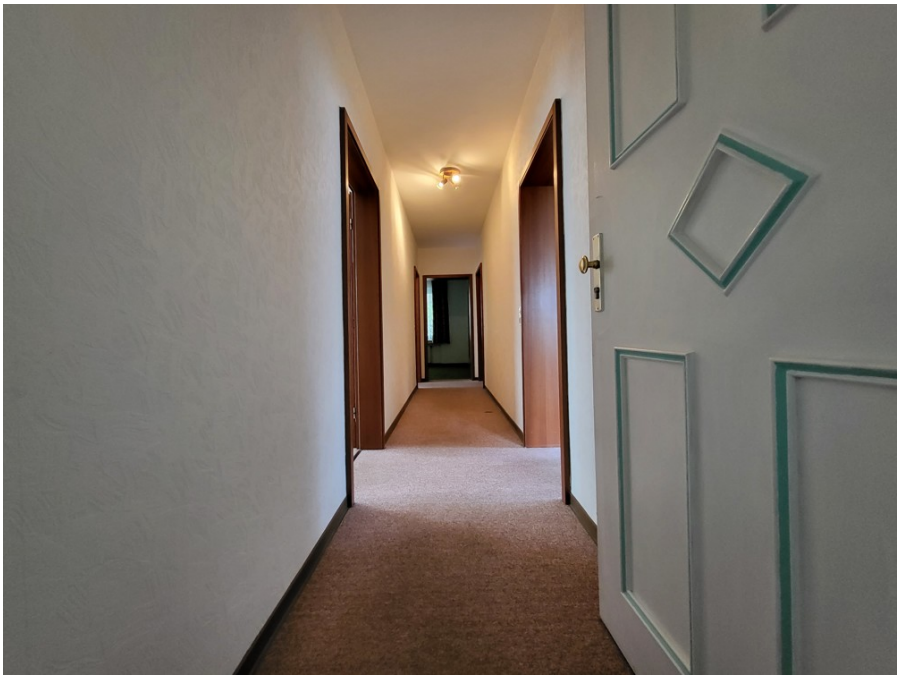
?? ???????

??????? ????????: 24205012 - 29683 Bad Fallingbostel – Bad Fallingbostel

?? ???????

??????? ????????: 24205012 - 29683 Bad Fallingbostel – Bad Fallingbostel

?? ???????



??????? ????????: 24205012 - 29683 Bad Fallingbostel – Bad Fallingbostel

?? ???????

??????? ????????: 24205012 - 29683 Bad Fallingbostel – Bad Fallingbostel

?? ???????

??????? ????????: 24205012 - 29683 Bad Fallingbostel – Bad Fallingbostel

?? ???????

??????? ????????: 24205012 - 29683 Bad Fallingbostel – Bad Fallingbostel

?? ???????

??????? ????????: 24205012 - 29683 Bad Fallingbostel – Bad Fallingbostel

?? ???????

??????? ????????: 24205012 - 29683 Bad Fallingbostel – Bad Fallingbostel

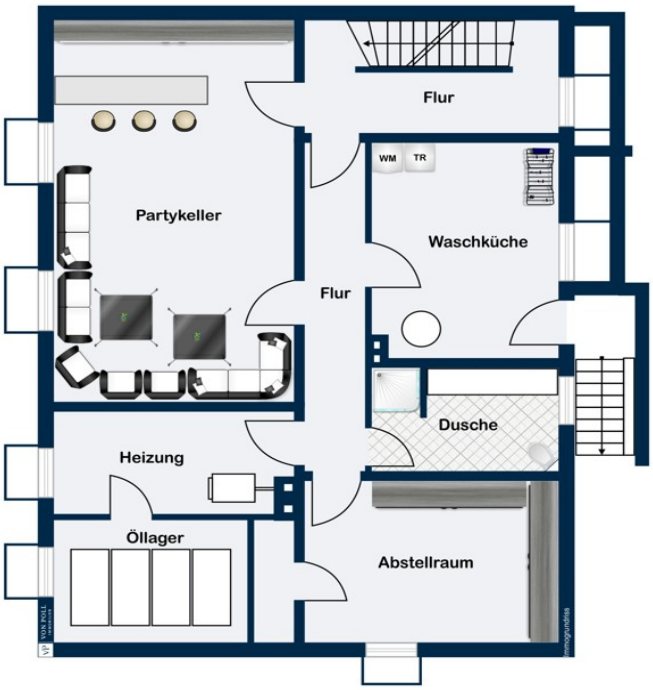
?? ???????

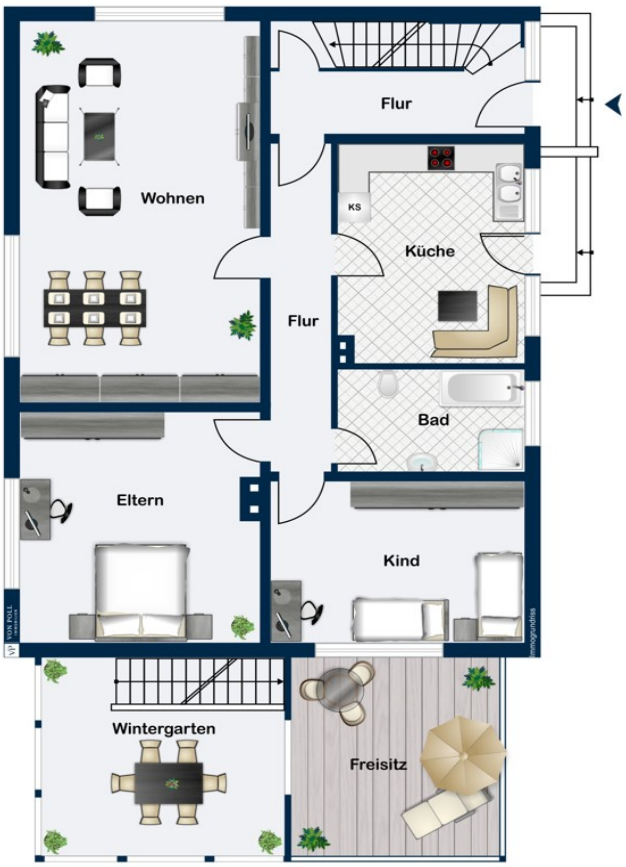
??????? ????????: 24205012 - 29683 Bad Fallingbostel – Bad Fallingbostel

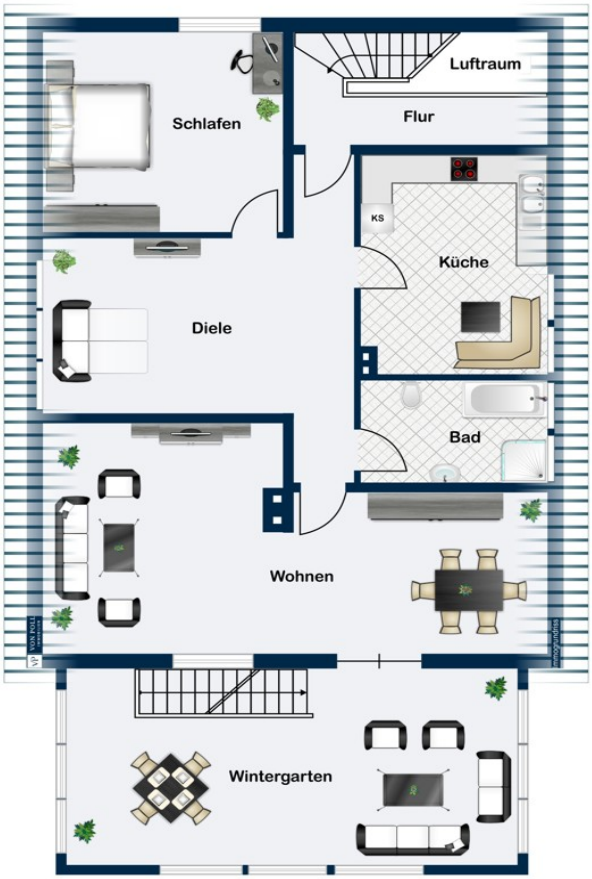
?? ???????

??????? ????????: 24205012 - 29683 Bad Fallingbostel – Bad Fallingbostel

??????




Flur
Wohnen
KS
Küche
Flur
Bad
Eltern
Kind
Wintergarten
Freisitz


Luftraum
Schlafen
Flur
KS
Küche
Diele
Bad
Wohnen
Wintergarten

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 24205012 - 29683 Bad Fallingbostel – Bad Fallingbostel

??? ????? ????????

Wir freuen uns, Ihnen dieses attraktive Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1975 vorstellen zu können. Die erste Wohnung, mit einer Wohnfläche von ca. 104m, erstreckt sich über das Erdgeschoss und bietet ausreichend Platz für eine Familie oder ein Paar. Der geräumige Wohn- Essbereich besticht durch viel Tageslicht, welches durch die großen Fenster hereingelassen wird. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet genügend Platz für gemeinsame Mahlzeiten. Des Weiteren sind zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer vorhanden, die für Privatsphäre und Komfort sorgen. Die zweite Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und erstreckt sich über drei Ebenen mit ca. 114m². Durch den großen Wohn- Essbereich mit Kamin gelangen Sie in den Wintergarten, der sich über zwei Ebenen erstreckt, Erdgeschoss und Dachgeschoss. Die Küche ist mit einer schönen Einbauküche ausgestattet, die viel Stauraum und Arbeitsfläche bietet. Ein schöner Essplatz findet hier auch noch Platz. Ein weiteres Zimmer geht von der großzügigen Diele ab. Die oberste Etage des Hauses beherbergt zwei zusätzliche Zimmer im ausgebauten Spitzboden, die flexibel als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum genutzt werden können. Ein kleines Gäste-WC im Spitzboden rundet diesen Bereich ab. Das Haus ist vollunterkellert und bietet somit ausreichend Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände. Zudem ist ein Raum im Keller wohnlich gestaltet, der als zusätzlicher Wohnraum, Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann. Hier befindet sich ein modernes Duschbad und die Waschküche. Weitere Räume, wie Vorratsräume, Heizungsraum und Raum für die Öltanks befinden sich ebenfalls im Keller Der Außenbereich des Hauses ist ansprechend, eine überdachte, geflieste Terrasse mit einem traditionellen Backofen rundet das Bild ab. Zwei Garagen gehören ebenfalls zu diesem Objekt. Die Lage des Hauses ist eine Feldrandlage, ist dadurch ruhig mit Weitblick ins Grüne. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe und gut erreichbar. Zusammenfassend bietet dieses Zweifamilienhaus mit Wintergarten eine Vielzahl von Möglichkeiten für Familien oder auch Paare, die großzügigen Wohnraum und eine angenehme Wohnatmosphäre suchen. Lassen Sie sich diese einzigartige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie heute noch einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich kennenzulernen und Ihnen dieses tolle Haus präsentieren zu dürfen.

??????? ????????: 24205012 - 29683 Bad Fallingbostel – Bad Fallingbostel

????????????? ??? ???????

- Außenmauerwerk:
Blähton-Hohlblocksteine / außen 11,5cm rote Verblender, innen 17,5cm Blöcke
- Innenmauerwerk:
Blähton, Voll- oder Hohlblocksteine 11,5cm bzw. 24cm
- Kehlbalkendach
- Dacheindeckung Frankfurter Pfanne
- Kunststofffenster
- gemauerte Garagen:
außen: Rotes Verblendmauerwerk, teilweise verputzt
innen: Kalksandstein

??????? ????????: 24205012 - 29683 Bad Fallingbostel – Bad Fallingbostel

??? ??? ??? ??????????

Bad Fallingbostel ist die Kreisstadt des Landkreises Heidekreis in Niedersachsen. Die Stadt ist staatlich anerkanntes Kneipp-Heilbad und liegt zentral zwischen Hamburg, Hannover und Bremen verkehrsgünstig an der A7 und ist auch per Bahn gut erreichbar. Dank der günstigen Lage im Städtedreieck erreicht man die Großstädte Bremen in ca. 45 Min., Hannover in ca. 50 Min. und Hamburg in ca. 1Std.15 Min. Vom Bahnhof kommt man problemlos an das gewünschte Ziel. Die nächstgelegenen Flughäfen befinden sich in Hannover-Langenhagen und Bremen und sind in ca. 40 Minuten erreichbar. Das zu verkaufende Objekt liegt in einem verkehrsberuhigten Stadtgebiet von Bad Fallingbostel. Das Stadtzentrum ist in ca. 10 Gehminuten erreichbar. Es gibt hier vier doppelt besezte Arztpraxen, fünf Zahnärzte und eine Kardiologie-Klinik. Die Stadt verfügt über vier Kindergärten sowie Grund- und Oberschule. Gymnasium und Berufsbildende Schulen befinden sich im benachbarten Walsrode. Die beliebten Ausflugsziele Welt-Vogelpark Walsrode, Serengeti-Park Hodenhagen, der Heide Park Soltau, Wildpark Nindorf und Magicpark Verden sind gut erreichbar.

??????? ????????: 24205012 - 29683 Bad Fallingbostel – Bad Fallingbostel

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 182.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

??????? ????????: 24205012 - 29683 Bad Fallingbostel – Bad Fallingbostel

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Sylvia Schmidt

Am Markt 6 Heidekreis
E-Mail: heidekreis@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com