Bad Fallingbostel

Historische Villa mit Entwicklungsperspektive

Objektnummer: 24205054



KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 344 m² • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 1721 m²

Objektnummer: 24205054 - 29683 Bad Fallingbostel

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

Objektnummer: 24205054 - 29683 Bad Fallingbostel

Auf einen Blick

Objektnummer	24205054
Wohnfläche	ca. 344 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	12
Schlafzimmer	11
Badezimmer	11
Baujahr	1915

Kaufpreis	395.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24205054 - 29683 Bad Fallingbostel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	05.09.2034

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	151.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1915

Objektnummer: 24205054 - 29683 Bad Fallingbostel

Die Immobilie





Objektnummer: 24205054 - 29683 Bad Fallingbostel

Die Immobilie





Objektnummer: 24205054 - 29683 Bad Fallingbostel

Die Immobilie





Objektnummer: 24205054 - 29683 Bad Fallingbostel

Die Immobilie





Objektnummer: 24205054 - 29683 Bad Fallingbostel

Die Immobilie





Objektnummer: 24205054 - 29683 Bad Fallingbostel

Die Immobilie





Objektnummer: 24205054 - 29683 Bad Fallingbostel

Die Immobilie





Objektnummer: 24205054 - 29683 Bad Fallingbostel

Die Immobilie





Objektnummer: 24205054 - 29683 Bad Fallingbostel

Die Immobilie





Objektnummer: 24205054 - 29683 Bad Fallingbostel

Die Immobilie





Objektnummer: 24205054 - 29683 Bad Fallingbostel

Die Immobilie





Objektnummer: 24205054 - 29683 Bad Fallingbostel

Die Immobilie





Objektnummer: 24205054 - 29683 Bad Fallingbostel

Die Immobilie





Objektnummer: 24205054 - 29683 Bad Fallingbostel

Die Immobilie





Objektnummer: 24205054 - 29683 Bad Fallingbostel

Ein erster Eindruck

Diese beeindruckende Villa, errichtet in den Jahren zwischen 1910 und 1915, vereint auf einzigartige Weise historischen Charakter mit den Annehmlichkeiten modernen Wohnens. Durch umfassende Renovierungen und Erweiterungen in den Jahren 1966, 1979 und 1987 wurde die Immobilie kontinuierlich weiterentwickelt und präsentiert sich heute als repräsentativer Rückzugsort mit besonderem Flair.

Auf großzügigem Raumangebot erwarten Sie insgesamt 11 individuell gestaltete Zimmer, jeweils mit eigenem Bad, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen – von exklusivem Wohnen bis hin zu einer Nutzung im Gäste- oder Beherbergungsbereich.

Ein besonderes Highlight bildet der großzügige Speisesaal, der sich ideal für gesellige Zusammenkünfte eignet und in einen potenziellen Küchenbereich übergeht. Die stilvolle Bibliothek schafft eine ruhige, inspirierende Atmosphäre und lädt zum Verweilen ein.

Das ca. 1.721 m² große Grundstück präsentiert sich als liebevoll angelegte Gartenlandschaft und bietet eine private Wohlfühloase. Der einladende Pool sorgt an warmen Tagen für Erfrischung und unterstreicht den hohen Freizeitwert dieser besonderen Immobilie.

Da die Villa seit 2017 nicht mehr als ursprünglicher Rückzugsort genutzt wird, eröffnet sich hier ein breites Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten – ob als großzügiges Wohnhaus, exklusive Gästeunterkunft oder für innovative Wohn- und Nutzungskonzepte.

Gerne stellen wir Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie im Detail vor. Inspirierende Fotos, eine virtuelle 360°-Tour sowie eine persönliche Besichtigung sind auf Anfrage jederzeit möglich.

Objektnummer: 24205054 - 29683 Bad Fallingbostel

Ausstattung und Details

Die Immobilie wurde in massiver Bauweise errichtet und im Laufe der Jahre mehrfach erweitert und modernisiert. Sie verfügt über eine Gas-Zentralheizung (Baujahr ca. 1995, Typ EWFE Micromat-MZ 40-20), und die Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Solarthermie-Anlage.
An- und Umbauten:
1966: Anbau einer Lesehalle/Bibliothek (ca. 34 m²)
1979: Anbau (ca. 85 m²), zunächst als Flachdach, später mit Ziegeldach angepasst
1988: Aufstockung des Flachdachanbaus und Überdachung der Terrasse
Dach:
Das Mansarddach ist mit Tonziegeln gedeckt, das Unterdach ohne Verstrich. Der Anbau auf der Nordseite, ehemals eine Veranda, besteht aus einer Holzkonstruktion mit Dämmung und Holzverschalung.
Fenster:
Überwiegend Kunststoffrahmenfenster (Baujahre 1970er, 1980er, 1993, 2003) mit Isolierverglasung, teils dreifach verglast. Im Anbau wurden Holzrahmenfenster verwendet, und die Dachflächenfenster stammen aus ca. 1987.
Außentüren:
Holzrahmentüren mit Isolierverglasung in den Lichtausschnitten.
Innenwände:
Massive Innenwände, teilweise in Leichtbauweise. Die Oberflächen sind verputzt, tapeziert und teilweise mit Holzvertäfelung versehen.
Geschossdecken:
Keller: Betondecke
Erdgeschoss: Betondecke, teils Holzvertäfelung im Anbau
Dachgeschoss: Holzbalkendecke
Fußböden:
Estrich in den meisten Bereichen, teils Betonsteinpflaster im Keller. Oberböden aus Teppich, PVC und Fliesen.
Sanitäreinrichtungen:
Alle Gästezimmer sind mit eigenen Bädern (Dusche, WC, Waschbecken) ausgestattet.
Technische Ausstattung:
Die Immobilie bietet eine einfache, zweckmäßige technische Ausstattung, passend zum Baujahr.
Besondere Merkmale:
- diverse Einbaumöbel, Erker und Balkon.

Objektnummer: 24205054 - 29683 Bad 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.

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: 24205054 - 29683 Bad 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: 24205054 - 29683 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com