Fallingbostel – Bad Fallingbostel

Flexibler Smart-Home-Bungalow – perfekt für Mehrgenerationen mit ausgebautem Dachgeschoss

Objektnummer: 26205019



KAUFPREIS: 425.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 205 m² • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 876 m²

Objektnummer: 26205019 - 29683 Fallingbostel – Bad Fallingbostel

- 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 – Bad Fallingbostel

Auf einen Blick

Objektnummer	26205019
Wohnfläche	ca. 205 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2000
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	425.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26205019 - 29683 Fallingbostel – Bad Fallingbostel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	56.2 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.08.2035	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 26205019 - 29683 Fallingbostel – Bad Fallingbostel

Die Immobilie





Objektnummer: 26205019 - 29683 Fallingbostel – Bad Fallingbostel

Die Immobilie





Objektnummer: 26205019 - 29683 Fallingbostel – Bad Fallingbostel

Die Immobilie





Objektnummer: 26205019 - 29683 Fallingbostel – Bad Fallingbostel

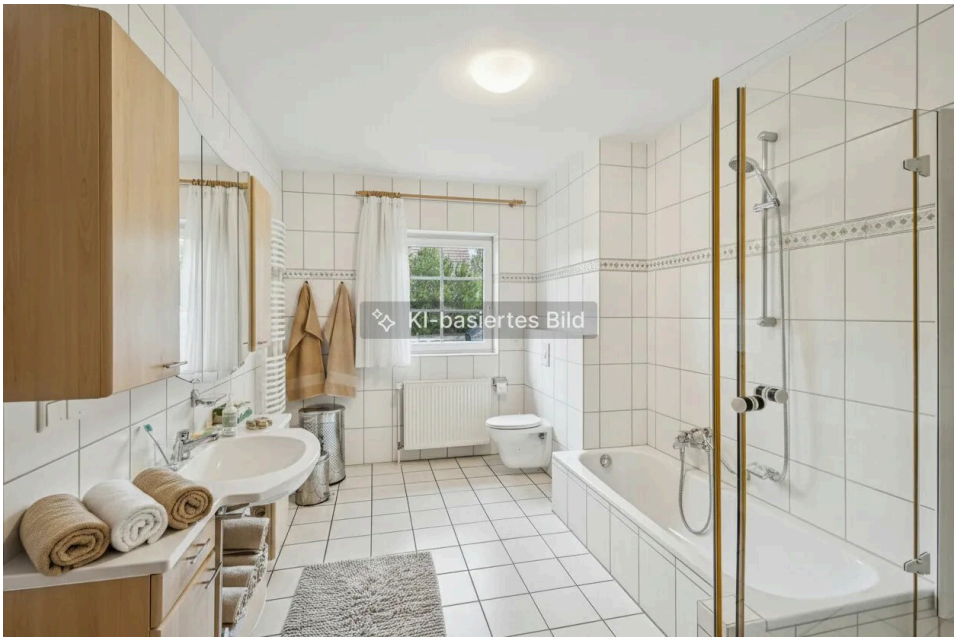
Die Immobilie





Objektnummer: 26205019 - 29683 Fallingbostel – Bad Fallingbostel

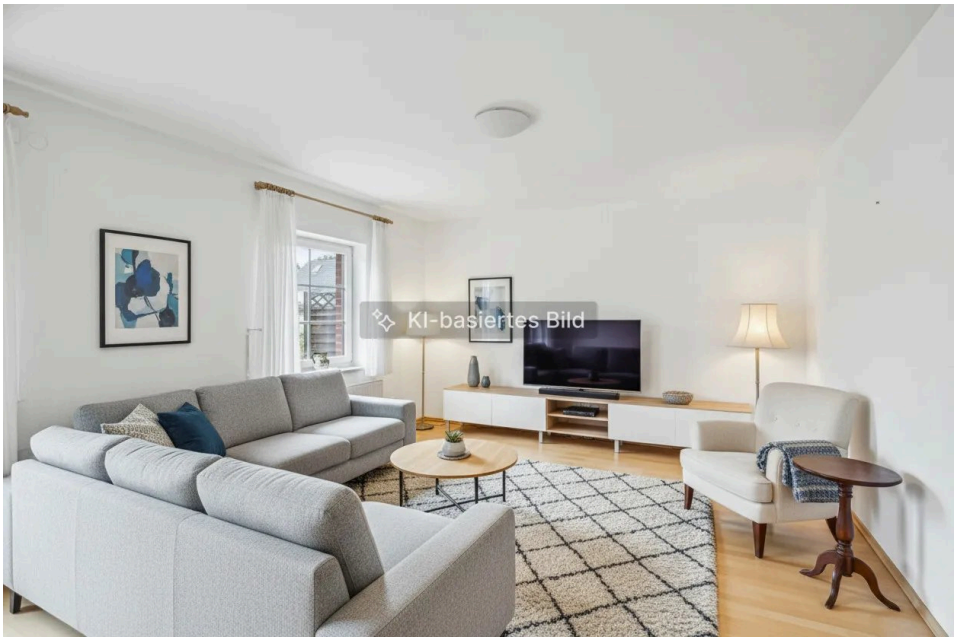
Die Immobilie





Objektnummer: 26205019 - 29683 Fallingbostel – Bad Fallingbostel

Die Immobilie





Objektnummer: 26205019 - 29683 Fallingbostel – Bad Fallingbostel

Die Immobilie





Objektnummer: 26205019 - 29683 Fallingbostel – Bad Fallingbostel

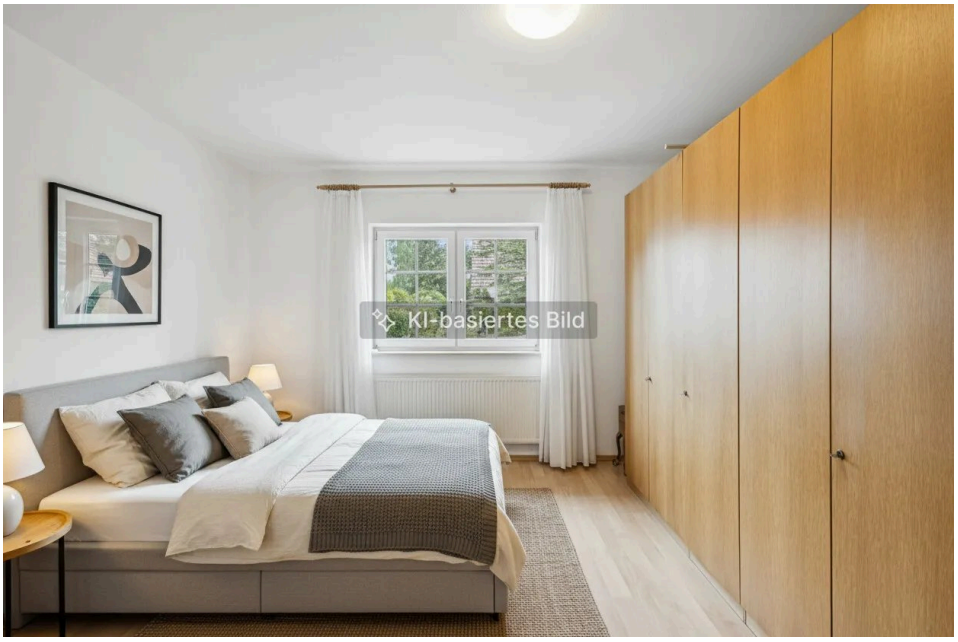
Die Immobilie





Objektnummer: 26205019 - 29683 Fallingbostel – Bad Fallingbostel

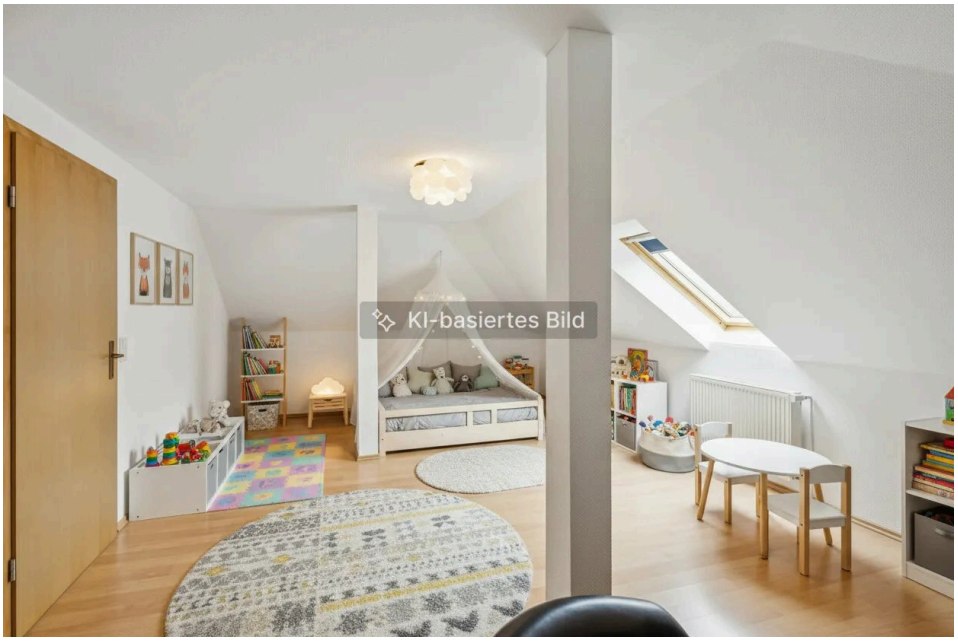
Die Immobilie





Objektnummer: 26205019 - 29683 Fallingbostel – Bad Fallingbostel

Die Immobilie





Objektnummer: 26205019 - 29683 Fallingbostel – Bad Fallingbostel

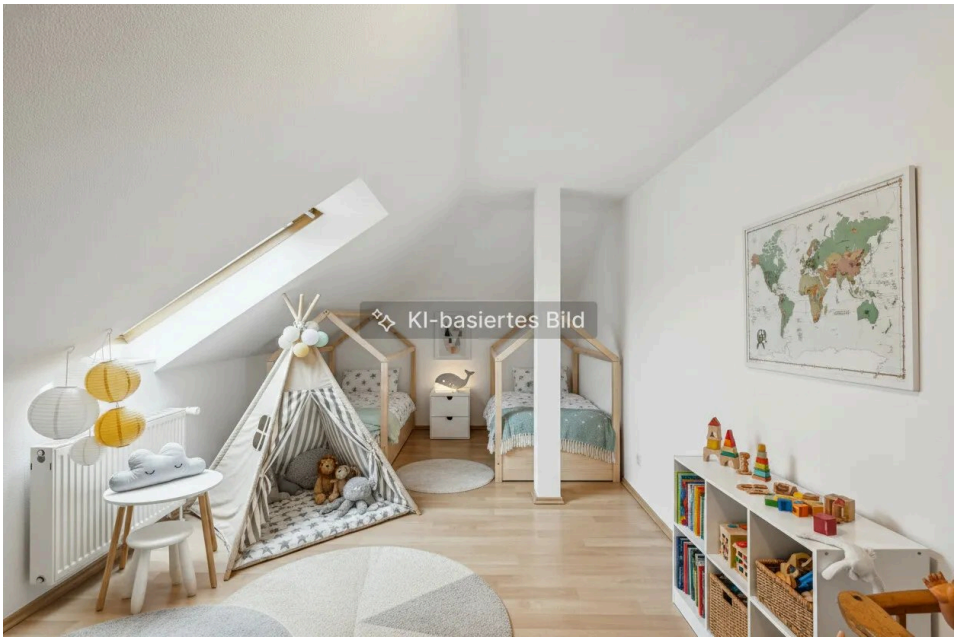
Die Immobilie





Objektnummer: 26205019 - 29683 Fallingbostel – Bad Fallingbostel

Die Immobilie





Objektnummer: 26205019 - 29683 Fallingbostel – Bad Fallingbostel

Die Immobilie



Objektnummer: 26205019 - 29683 Fallingbostel – Bad 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 – Bad Fallingbostel

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus im Bungalowstil mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss, 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.

Neben dem ebenerdigen Wohnbereich im Erdgeschoss stehen im ausgebauten Dachgeschoss
zwei weitere Zimmer sowie ein eigenes Duschbad zur Verfügung – ideal als Gästebereich, Homeoffice oder Rückzugsort für die Familie.
Ergänzt wird das Haus durch moderne Technik: Die Gasheizung (Viessmann, 2020) lässt sich bequem per App steuern, eine 360°-Kameraüberwachung mit Alarmanlage und WLAN-Türsprechanlage sorgt für zusätzliche Sicherheit, elektrische Jalousien lassen sich per Knopfdruck regulieren.

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 gepflegte 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 Aufenthalten im Freien, Spiel und guten Gesprächen ein.

Dieses Haus eignet sich ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf für Gäste oder Homeoffice sowie alle, die Ruhe und Erholung in unmittelbarer Nähe zur Natur suchen – eine perfekte Kombination aus Wohnkomfort, moderner Technik und großzügigem Raumangebot auf zwei Ebenen.

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 – Bad 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 – 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. 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 – 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: 26205019 - 29683 Fallingbostel – 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