Fallingbostel – Bad Fallingbostel

Architektur mit Charakter – großzügiges Wohnen mit Einliegerwohnung

Objektnummer: 26205045



KAUFPREIS: 830.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 209 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 950 m²

Objektnummer: 26205045 - 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: 26205045 - 29683 Fallingbostel – Bad Fallingbostel

Auf einen Blick

Objektnummer	26205045
Wohnfläche	ca. 209 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Baujahr	1980
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	830.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 145 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26205045 - 29683 Fallingbostel – Bad Fallingbostel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	24.10.2032
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	139.89 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1982

Objektnummer: 26205045 - 29683 Fallingbostel – Bad Fallingbostel

Die Immobilie





Objektnummer: 26205045 - 29683 Fallingbostel – Bad Fallingbostel

Die Immobilie





Objektnummer: 26205045 - 29683 Fallingbostel – Bad Fallingbostel

Die Immobilie





Objektnummer: 26205045 - 29683 Fallingbostel – Bad Fallingbostel

Die Immobilie





Objektnummer: 26205045 - 29683 Fallingbostel – Bad Fallingbostel

Die Immobilie





Objektnummer: 26205045 - 29683 Fallingbostel – Bad Fallingbostel

Die Immobilie





Objektnummer: 26205045 - 29683 Fallingbostel – Bad Fallingbostel

Die Immobilie

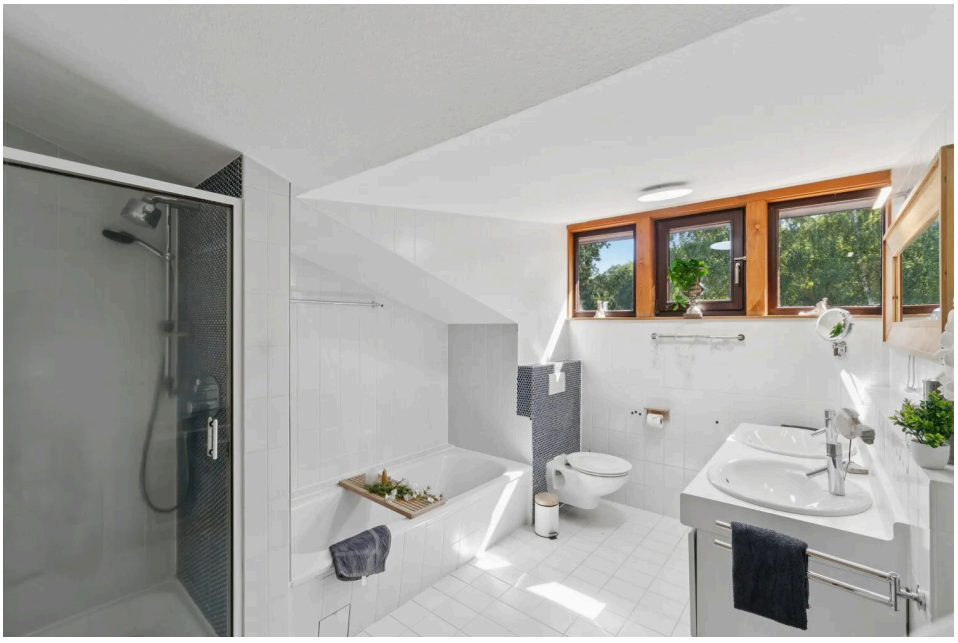




Objektnummer: 26205045 - 29683 Fallingbostel – Bad Fallingbostel

Die Immobilie





Objektnummer: 26205045 - 29683 Fallingbostel – Bad Fallingbostel

Die Immobilie





Objektnummer: 26205045 - 29683 Fallingbostel – Bad Fallingbostel

Die Immobilie





Objektnummer: 26205045 - 29683 Fallingbostel – Bad Fallingbostel

Die Immobilie





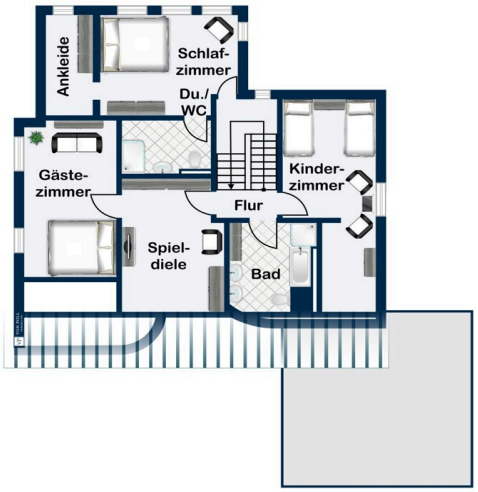
Objektnummer: 26205045 - 29683 Fallingbostel – Bad Fallingbostel

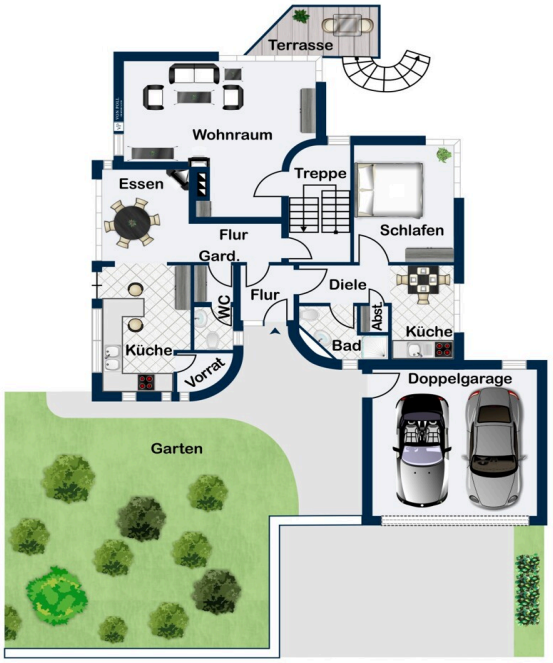
Die Immobilie

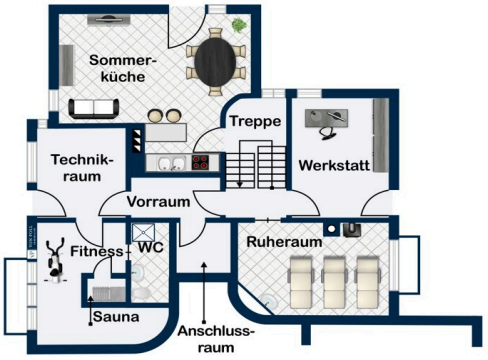


Objektnummer: 26205045 - 29683 Fallingbostel – Bad Fallingbostel

Grundrisse




Terrasse
Wohnraum
Essen
Treppe
Flur
Gard.
Schlafen
Flur
Diele
WC
Abst.
Küche
Küche
Bad
Vorrat
Doppelgarage
Garten



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: 26205045 - 29683 Fallingbostel – Bad Fallingbostel

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 26205045 - 29683 Fallingbostel – Bad Fallingbostel

Ausstattung und Details

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.

Objektnummer: 26205045 - 29683 Fallingbostel – Bad Fallingbostel

Alles zum Standort

Familienfreundlich wohnen – verkehrsgünstig im Heidekreis

Die Immobilie liegt in einer attraktiven, familienfreundlichen Wohnlage von Bad Fallingbostel. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen sind gut erreichbar. Die Freie Waldorfschule in Benefeld ergänzt das Bildungsangebot. Das nahegelegene Freibad Bad Fallingbostel 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 Fallingbostel 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 Fallingbostel 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.

Objektnummer: 26205045 - 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: 26205045 - 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