

Bad Fallingbostal – Bad Fallingbostal

# Ehemaliges Sanatorium mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Objektnummer: 24205054



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 498.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 344 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 1.600 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24205054 - 29683 Bad Fallingbostal – Bad Fallingbostal

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

Objektnummer: 24205054 - 29683 Bad Fallingbostal – Bad Fallingbostal

## Auf einen Blick

Objektnummer	24205054	Kaufpreis	498.000 EUR
Wohnfläche	ca. 344 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dachform	Krüppelwalmdach	Bauweise	Massiv
Zimmer	14	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Schlafzimmer	12		
Badezimmer	12		
Baujahr	1915		

Objektnummer: 24205054 - 29683 Bad Fallingbostal – Bad Fallingbostal

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	151.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.09.2034	Energie- Effizienzklasse	E
		Baujahr laut Energieausweis	1915

Objektnummer: 24205054 - 29683 Bad Fallingbostal – Bad Fallingbostal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205054 - 29683 Bad Fallingbostal – Bad Fallingbostal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205054 - 29683 Bad Fallingbostal – Bad Fallingbostal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205054 - 29683 Bad Fallingbostal – Bad Fallingbostal

## Die Immobilie





Objektnummer: 24205054 - 29683 Bad Fallingbostal – Bad Fallingbostal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205054 - 29683 Bad Fallingbostal – Bad Fallingbostal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205054 - 29683 Bad Fallingbostal – Bad Fallingbostal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205054 - 29683 Bad Fallingbostal – Bad Fallingbostal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205054 - 29683 Bad Fallingbostal – Bad Fallingbostal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205054 - 29683 Bad Fallingbostal – Bad Fallingbostal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205054 - 29683 Bad Fallingbostal – Bad Fallingbostal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205054 - 29683 Bad Fallingbostal – Bad Fallingbostal

## Die Immobilie





Objektnummer: 24205054 - 29683 Bad Fallingbostal – Bad Fallingbostal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205054 - 29683 Bad Fallingbostal – Bad Fallingbostal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205054 - 29683 Bad Fallingbostal – Bad Fallingbostal

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen



**Objektnummer: 24205054 - 29683 Bad Fallingbostal – Bad Fallingbostal**

## Ein erster Eindruck

Diese charmante Immobilie, ursprünglich um 1910/1915 als Sanatorium erbaut, wurde in den Jahren 1966, 1979 und 1987 mehrfach erweitert und umgebaut. Sie bietet 12 Zimmer, jeweils mit eigenem Bad, einen großzügigen Speisesaal, eine Küche, Nebenräume sowie eine gemütliche Bibliothek. Das etwa 1.600 m<sup>2</sup> große, gärtnerisch gestaltete Grundstück mit einem Pool lädt zur Erholung ein. Seit 2017 wird die Immobilie nicht mehr als Sanatorium genutzt und bietet nun vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Wir können Ihnen im Exposé nur eine Auswahl an Fotos zur Verfügung stellen. Weitere Informationen erhalten Sie gerne auf Anfrage oder bei einem Besichtigungstermin. Zusätzlich bieten wir Ihnen die Möglichkeit einer 360°-Besichtigung. Gerne geben wir Ihnen nähere Informationen in einem persönlichen Gespräch oder bei einem Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24205054 - 29683 Bad Fallingbostal – Bad Fallingbostal

## 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 m<sup>2</sup>)

1979: Anbau (ca. 85 m<sup>2</sup>), 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:

Einbauküche, diverse Einbaumöbel, Erker und Balkon.

Objektnummer: 24205054 - 29683 Bad Fallingbostal – Bad Fallingbostal

## Alles zum Standort

Bad Fallingbostal 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 Fallingbostal liegt südwestlich von der Hansestadt Hamburg und ist über die Bundesautobahn 7 (A7) bequem zu erreichen. Die Stadt ist sowohl über die Ausfahrt 47 (Fallingbostal) als auch über die Ausfahrt 46 (Hodenhagen) schnell erreichbar. Die malerische Stadt Lüneburg liegt etwa 40 Kilometer nordöstlich und ist ebenfalls zügig erreichbar. Bad Fallingbostal 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 Fallingbostal 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 Fallingbostal auch von einer direkten Anbindung an den Regionalverkehr. Der Bahnhof Bad Fallingbostal bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Hamburg und Hannover, was die Region für Pendler besonders attraktiv macht. Bad Fallingbostal 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 Fallingbostal – Bad Fallingbostal

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 151.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1915. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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 Fallingbostal – Bad Fallingbostal

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Schmidt

---

Am Markt 6 Heidekreis  
E-Mail: [heidekreis@von-poll.com](mailto:heidekreis@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)