

Fallingbostel

# Hochwertiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage

Objektnummer: 24205031



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

KAUFPREIS: 590.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 293 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.131 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24205031 - 29683 Fallingbostel

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

Objektnummer: 24205031 - 29683 Fallingbostel

## Auf einen Blick

Objektnummer	24205031
Wohnfläche	ca. 293 m <sup>2</sup>
Dachform	Krüppelwalmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	2001
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	590.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 63 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24205031 - 29683 Fallingbostel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	63.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.04.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24205031 - 29683 Fallingbostel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24205031 - 29683 Fallingbostel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205031 - 29683 Fallingbostel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24205031 - 29683 Fallingbistel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205031 - 29683 Fallingbostal

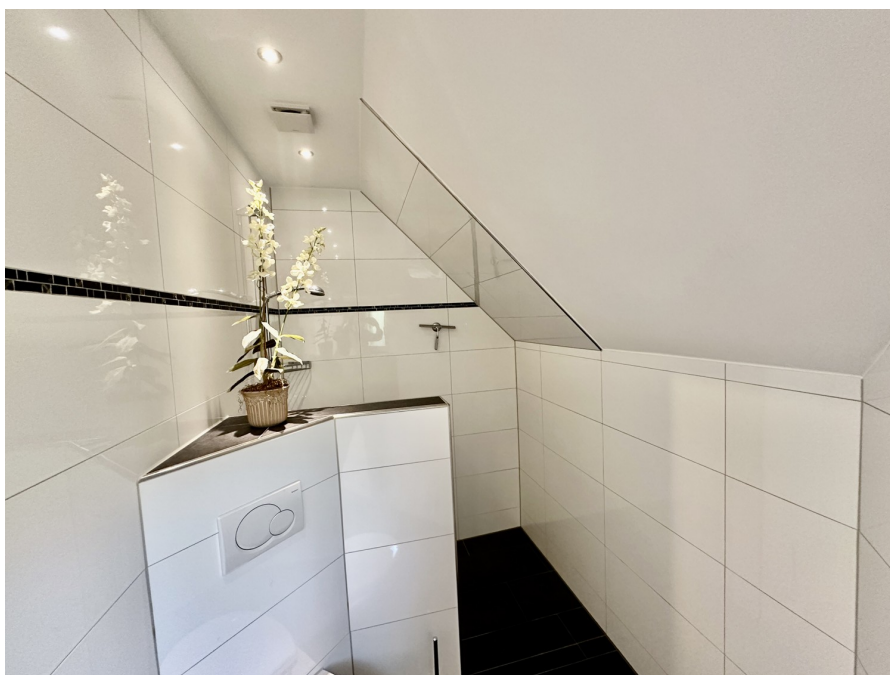
## Die Immobilie





Objektnummer: 24205031 - 29683 Fallingbostal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205031 - 29683 Fallingbostel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24205031 - 29683 Fallingbostal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205031 - 29683 Fallingbostal

## Die Immobilie





Objektnummer: 24205031 - 29683 Fallingbostel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205031 - 29683 Fallingbostel

## 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: 24205031 - 29683 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: 24205031 - 29683 Fallingbostel**

## Ein erster Eindruck

Diese besondere lichtdurchflutete Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und besticht durch die gehobene Ausstattung sowie die großzügige Grundstücksfläche von ca. 1131 m<sup>2</sup>. Das Anwesen wurde ca. im Jahr 2001 erbaut und ca. im Jahr 2011 erweitert und verfügt nun über insgesamt 7 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Im Kellergeschoss befindet sich ein absolutes Highlight der Immobilie, das große Schwimmbad mit Gegenstromanlage, welches für sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden im Wasser sorgt. Auf dieser Ebene befindet sich nochmal ein Duschbad für den Schwimmbadbereich. Darüber hinaus bietet das Objekt einen Balkon sowie eine große Terrasse mit Verschattungsmöglichkeiten, die zum Entspannen und Genießen der Sonne einlädt. Die Immobilie verfügt zudem über eine Zentralheizung sowie eine Fußbodenheizung, um auch an kühleren Tagen für wohlige Wärme zu sorgen. Selbstverständlich verfügt dieses Objekt auch über einen Kaminofen, der an kühleren Abenden für eine wohlige Wärme sorgt. Die Doppelgarage wurde massiv erbaut und verfügt über zwei elektrische Sektionaltore. Von der Doppelgarage hat man einen direkten Zugang zum Haus. Auch die Sicherheit wurde hier nicht außer Acht gelassen, eine Alarmanlage und eine Türkamera sind erwartungsgemäß bereits Bestandteile der Immobilie. Die gehobene Ausstattungsqualität der Hauses spiegelt sich in jedem Detail wider und bietet ein einzigartiges Wohngefühl. Hier treffen Luxus und Komfort aufeinander, um den Bewohnern ein exklusives Wohnerlebnis zu bieten. Lassen Sie sich von diesem besonderen Objekt begeistern, gern senden wir Ihnen weitere Unterlagen zu und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Objektnummer: 24205031 - 29683 Fallingbostel

## Ausstattung und Details

Außenwände: Kalksandstein Mauerwerk 17,5cm, Wärmedämmung  
8 cm, Luftschicht 4 cm, Verblendmauerwerk (rot), innenseitig  
Kalkgips / Kalkzementputz

Innenwände: Hochlochziegel/Kalksandstein Mauerwerk 24/17,5/11,5 cm  
entsprechend den Erfordernissen, innenseitig Kalkgips /  
Kalkzementputz

Walmdach: beschichtete Pfannen (schiefergrau)

Treppe: viertelgewendelte geschwungene Holzterasse in das Dachgeschoss  
gewendelte Stahl- Holzterasse zum Schwimmbadbereich

Fußböden: hochwertiger Parkettboden, diagonal-verlegte Fliesen im Erdgeschoss

Laminatboden und Fliesenboden im Dachgeschoss

Fliesenboden im Kellergeschoss/ Schwimmbereich

Objektnummer: 24205031 - 29683 Fallingbostel

## Alles zum Standort

Das Anwesen liegt in einer ruhigen Wohngegend, nahe des wunderschönen Liethwaldes. 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 am Stadtrand von Bad Fallingbostel. Das Stadtzentrum ist in ca. 15 Gehminuten erreichbar. Es gibt hier vier doppelt besetzte 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.

Objektnummer: 24205031 - 29683 Fallingbostel

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 63.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24205031 - 29683 Fallingbostel

## 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)