

Fallingbostel

# Hochwertiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage

Property ID: 24205031



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

**PURCHASE PRICE: 549.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 293 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.131 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24205031 - 29683 Fallingbostel

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24205031 - 29683 Fallingbostel

## At a glance

Property ID	24205031	Purchase Price	549.000 EUR
Living Space	ca. 293 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Hipped roof	Construction method	Solid
Available from	According to the arrangement	Usable Space	ca. 63 m <sup>2</sup>
Rooms	7	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Bedrooms	5		
Bathrooms	2		
Year of construction	2001		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 24205031 - 29683 Fallingbostal

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	63.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	17.04.2034	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas		

Property ID: 24205031 - 29683 Fallingbostel

## The property



Property ID: 24205031 - 29683 Fallingbostel

## The property



Property ID: 24205031 - 29683 Fallingbostel

## The property



Property ID: 24205031 - 29683 Fallingbostel

## The property





Property ID: 24205031 - 29683 Fallingbostel

## The property



Property ID: 24205031 - 29683 Fallingbostal

## The property



Property ID: 24205031 - 29683 Fallingbostel

## The property



Property ID: 24205031 - 29683 Fallingbostel

## The property



Property ID: 24205031 - 29683 Fallingbostel

## The property



Property ID: 24205031 - 29683 Fallingbostal

## The property



Property ID: 24205031 - 29683 Fallingbistel

## The property



**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



Property ID: 24205031 - 29683 Fallingbostel

## Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24205031 - 29683 Fallingbistel

## A first impression

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.

Property ID: 24205031 - 29683 Fallingbistel

## Details of amenities

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

Property ID: 24205031 - 29683 Fallingbostel

## All about the location

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.

Property ID: 24205031 - 29683 Fallingbostel

## Other information

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.

Property ID: 24205031 - 29683 Fallingbostel

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)