

Fallingbostel / Dorfmark – Dorfmark

# Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Dorfmark

????????? ??????????: 24205003



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

???? ??????: 275.000 EUR • ??????????: ca. 153 m<sup>2</sup> • ?????????: 7 • ?????? ????: 1.100 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24205003 - 29683 Fallingbostel / Dorfmark – Dorfmark

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24205003 - 29683 Fallingbostel / Dorfmark – Dorfmark

?? ??? ??????

???????? ??????????	24205003	????? ???????	275.000 EUR
????????????	ca. 153 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	?????????????	?????????????????
???????????????? ???	10.06.2024	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	7	??????????	?????????
?????????????? ???	5	????????????????	?????????
????????????	3	????????????????????????????	ca. 87 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	1973	????????	?????????, WC ?????????????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24205003 - 29683 Fallingbostel / Dorfmark – Dorfmark

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	230.20 kWh/m²a
??????????????	21.01.2034	??????????????	
??????????????????		?????????????	G
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	?????	???????????	

???????? ??????????: 24205003 - 29683 Fallingbostel / Dorfmark – Dorfmark

?? ?????????



???????? ??????????: 24205003 - 29683 Fallingbostal / Dorfmark – Dorfmark

?? ?????????



???????? ??????????: 24205003 - 29683 Fallingbostal / Dorfmark – Dorfmark

?? ?????????



???????? ??????????: 24205003 - 29683 Fallingbostal / Dorfmark – Dorfmark

?? ?????????





???????? ??????????: 24205003 - 29683 Fallingbostel / Dorfmark – Dorfmark

?? ?????????



???????? ??????????: 24205003 - 29683 Fallingbostal / Dorfmark – Dorfmark

?? ?????????



???????? ??????????: 24205003 - 29683 Fallingbostal / Dorfmark – Dorfmark

?? ?????????



???????? ??????????: 24205003 - 29683 Fallingbostel / Dorfmark – Dorfmark

?? ?????????



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

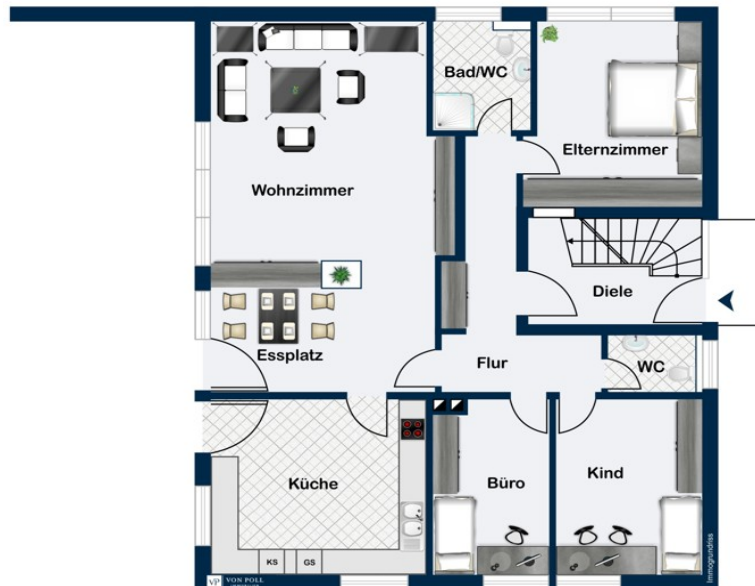


Finanzierung  
berechnen

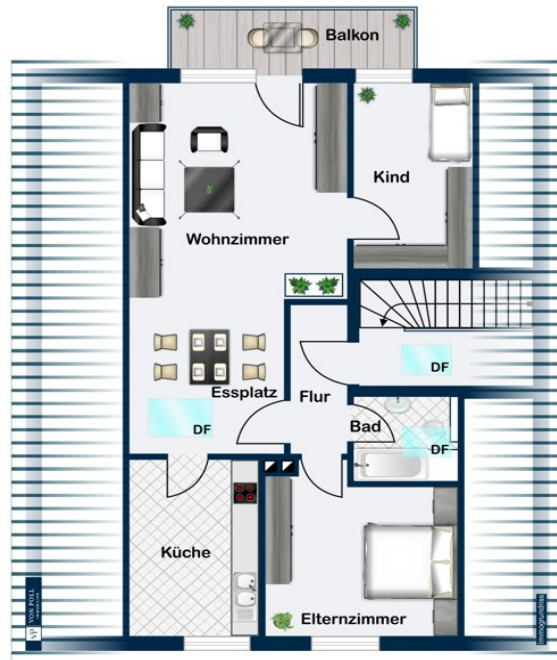


???????? ??????????: 24205003 - 29683 Fallingbostal / Dorfmark – Dorfmark

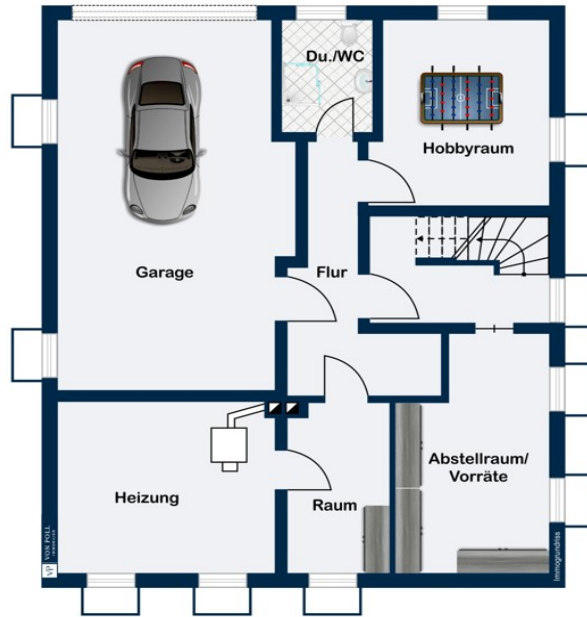
???????



Erdgeschoss



Obergeschoss



Kellergeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ????????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ???????????????.

???????? ??????????: 24205003 - 29683 Fallingbostel / Dorfmark – Dorfmark

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein geräumiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung ca. aus dem Jahr 1973 mit einer Wohnfläche von ca. 153 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 1100 m<sup>2</sup>. Das Haus bietet insgesamt 7 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und 3 Badezimmer. Zudem verfügt es über einen Balkon und eine Terrasse, auf der man gemütliche Stunden im Freien genießen kann. Die große Terrasse lädt zu geselligen Abenden mit Freunden ein und wenn es etwas kühler wird, strahlt der Aussenkamin Wärme und Behaglichkeit aus. Die Immobilie besticht durch ihre solide Bauweise und hochwertige Ausstattung. Die Außenmauern sind mit 11,5 cm gelber Verblendung und einer 24 cm starken Leca Innenschale versehen, was für eine gute Isolierung sorgt. Die Innenwände bestehen aus Kalksandstein, während die Decken aus Beton gefertigt sind. Die Dacheindeckung besteht aus stabilen Betonpfannen, die eine hohe Langlebigkeit gewährleisten. Das Haus verfügt über einen soliden Eingangsbereich mit Betontreppen und bietet großzügige Räumlichkeiten, die viel Platz für die ganze Familie bieten. Die Fußbodenbeläge variieren zwischen Fliesen und Teppichboden, was für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Ein geräumiger, massiv gemauerter Schuppen bietet viel Platz für Gartengeräte, Fahrräder etc. Die Lage des Hauses ermöglicht eine gute Erreichbarkeit sowohl der umliegenden Natur als auch der städtischen Infrastruktur. In der direkten Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten. Der Ortskern ist ebenfalls schnell erreichbar. Zusammenfassend bietet diese Immobilie ein großzügiges und solides Zuhause für eine Familie, die viel Platz benötigt. Selbstverständlich ist die Immobilie durch die geräumige Einliegerwohnung auch als Mehrgenerationenhaus nutzbar. Die gute Lage, die geräumige Wohnfläche und die hochwertige Bauweise stellen eine gute Investition in die Zukunft dar. Wir laden Sie herzlich ein, sich diese Immobilie persönlich anzusehen und freuen uns auf Ihren Besuch.



???????? ??????????: 24205003 - 29683 Fallingbostel / Dorfmark – Dorfmark

????????????????? ??? ???? ?????

Außenmauern:

- 11,5cm gelbe Verblendung und 24cm Leca Innenschale

Innenwände:

- Kalksandstein

Decken:

- Beton

Dacheindeckung:

- Betonpfannen

Treppen:

- Betontreppen

Fußbodenbeläge:

- Fliesen und Teppichboden

???????? ??????????: 24205003 - 29683 Fallingbostal / Dorfmark – Dorfmark

??? ??? ??? ????????????

Die Immobilie liegt in einer Sackgasse und damit in einer ruhigen Lage und trotzdem nahe des Ortskern. Dorfmark ist ein Ortsteil der Stadt Bad Fallingbostal im Landkreis Heidekreis in Niedersachsen. Der Ort liegt mit seinen ca. 3.200 Einwohnern in dem als Heidmark bekannten Landstrich in der Lüneburger Heide mitten im Städtedreieck Hamburg-Hannover-Bremen. Dorfmark ist durch den direkten Anschluss an die BAB A 7 von Hamburg und Hannover in jeweils 50 Autominuten schnell und unkompliziert zu erreichen. Auch der Anschluss nach Bremen ist über die BAB A 27 in einer Stunde Autofahrt gewährleistet. Durch den Ort verläuft in Nord-Süd Richtung von Soltau nach Bad Fallingbostal die Landesstraße L 163 und kreuzt die B 440 im Ort. Dorfmark hat zudem einen Bahnhof an der Heidebahn von Hannover nach Buchholz in der Nordheide. Ärzte sind im nahegelegenen Bad Fallingbostal und Krankenhäuser in Soltau und Walsrode zu finden. Der typisch dörfliche Charakter, die reizvolle Heidelandschaft, viele gut erhaltene Fachwerkhäuser, natürliche Parkanlagen und zahlreiche Bachläufe und Teiche bilden den Charme Dorfmarks. Dorfmark verfügt über eine Grundschule und eine Kindertagesstätte, einen Sportverein, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und eine Bank. Zudem lassen viele Freizeitaktivitäten wie Wander-, Rad- und Reitwege, ein große Strandbad, Kanu- und Paddeltouren, Tennis, Boßeln, Angeln und Kegeln kein Wünsche offen.

???????? ??????????: 24205003 - 29683 Fallingbostel / Dorfmark – Dorfmark

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 230.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

???????? ??????????: 24205003 - 29683 Fallingbostel / Dorfmark – Dorfmark

?????????????? ???????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ?? ?????????? ??????????????? ???:

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)