Bad Fallingbostel

Stilvolle Villa am Park mit vielseitigem Nutzungspotenzial

Objektnummer: 24205054

KAUFPREIS: 449.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 344 m² • **ZIMMER:** 14 • **GRUNDSTÜCK:** 1.600 m²

Objektnummer: 24205054 - 29683 Bad Fallingbostel

- 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 Fallingbostel

Auf einen Blick

Objektnummer	24205054
Wohnfläche	ca. 344 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	14
Schlafzimmer	12
Badezimmer	12
Baujahr	1915

Kaufpreis	449.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24205054 - 29683 Bad Fallingbostel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	05.09.2034

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	151.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1915

Objektnummer: 24205054 - 29683 Bad Fallingbostel

Die Immobilie

Objektnummer: 24205054 - 29683 Bad Fallingbostel

Die Immobilie

Objektnummer: 24205054 - 29683 Bad Fallingbostel

Die Immobilie

Objektnummer: 24205054 - 29683 Bad Fallingbostel

Die Immobilie

Objektnummer: 24205054 - 29683 Bad Fallingbostel

Die Immobilie

Objektnummer: 24205054 - 29683 Bad Fallingbostel

Die Immobilie

Objektnummer: 24205054 - 29683 Bad Fallingbostel

Die Immobilie

Objektnummer: 24205054 - 29683 Bad Fallingbostel

Die Immobilie

Objektnummer: 24205054 - 29683 Bad Fallingbostel

Die Immobilie

Objektnummer: 24205054 - 29683 Bad Fallingbostel

Die Immobilie

Objektnummer: 24205054 - 29683 Bad Fallingbostel

Die Immobilie

Objektnummer: 24205054 - 29683 Bad Fallingbostel

Die Immobilie

Objektnummer: 24205054 - 29683 Bad Fallingbostel

Die Immobilie

Objektnummer: 24205054 - 29683 Bad Fallingbostel

Die Immobilie

Objektnummer: 24205054 - 29683 Bad Fallingbostel

Die Immobilie

Objektnummer: 24205054 - 29683 Bad Fallingbostel

Ein erster Eindruck

Diese charmante Villa, die zwischen 1910 und 1915 errichtet wurde, vereint historischen Charme mit modernem Komfort. Mehrere Umbauten und Erweiterungen in den Jahren 1966, 1979 und 1987 haben die Immobilie in einen einladenden Rückzugsort verwandelt. Mit insgesamt 12 liebevoll gestalteten Zimmern, die jeweils über ein eigenes Bad verfügen, bietet die Villa ausreichend Platz für individuelle Entfaltung. Der großzügige Speisesaal und die komplett ausgestattete Küche laden nicht nur zu geselligen Zusammenkünften ein, sondern bieten auch Raum für kreative Kochabende. Eine gemütliche Bibliothek schafft eine Oase der Ruhe, in der Sie bei einem guten Buch entspannen können. Das etwa 1.600 m² große, gärtnerisch gestaltete Grundstück präsentiert sich als idyllische Wohlfühloase. Der einladende Pool sorgt an heißen Sommertagen für Erfrischung und Entspannung. Da die Villa seit 2017 nicht mehr als ursprünglicher Rückzugsort genutzt wird, eröffnet sich Ihnen hier ein breites Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Wohnhaus, Gästeunterkunft oder für alternative Wohnkonzepte. Auf Anfrage stellen wir Ihnen gerne eine Auswahl an inspirierenden Bildern zur Verfügung und laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein. Darüber hinaus bieten wir Ihnen die Möglichkeit, die Immobilie virtuell in einer 360°-Besichtigung zu erkunden. Für nähere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung und freuen uns auf ein persönliches Gespräch oder einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24205054 - 29683 Bad Fallingbostel

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 m²)
1979: Anbau (ca. 85 m²), 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 Fallingbostel

Alles zum Standort

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

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 151.80 kwh/(m²*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 Fallingbostel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Schmidt

Am Markt 6 Heidekreis
E-Mail: heidekreis@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com