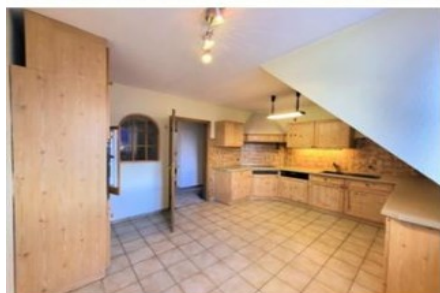


Bad Fallingbostal – Bad Fallingbostal

# Zweifamilienhaus in ruhiger Wohnlage mit Garagen

Número de propiedad: 24205012



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

PRECIO DE COMPRA: 365.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 218 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 999 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24205012 - 29683 Bad Fallingbostal – Bad Fallingbostal

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24205012 - 29683 Bad Fallingbostel – Bad Fallingbostel

## De un vistazo

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Número de propiedad   | 24205012          |
| Superficie habitable  | ca. 218 m²        |
| Tipo de techo         | Techo a dos aguas |
| Ocupación a partir de | Previo acuerdo    |
| Habitaciones          | 7                 |
| Dormitorios           | 3                 |
| Baños                 | 2                 |
| Año de construcción   | 1975              |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 365.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa bifamiliar                                                           |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable     | ca. 0 m²                                                                  |
| Características        | Terraza, Chimenea                                                         |

Número de propiedad: 24205012 - 29683 Bad Fallingbostel – Bad Fallingbostel

## Datos energéticos

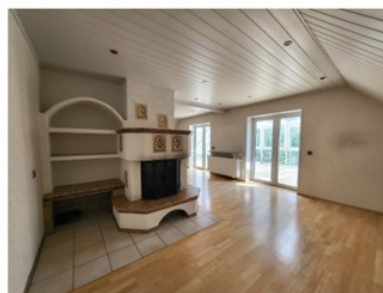
|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | OEL                 |
| Certificado energético válido hasta | 16.07.2033          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                |                        |
|--------------------------------|------------------------|
| Certificado energético         | Certificado energético |
| Demanda de energía final       | 182.90 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética | F                      |



Número de propiedad: 24205012 - 29683 Bad Fallingbostel – Bad Fallingbostel

## La propiedad





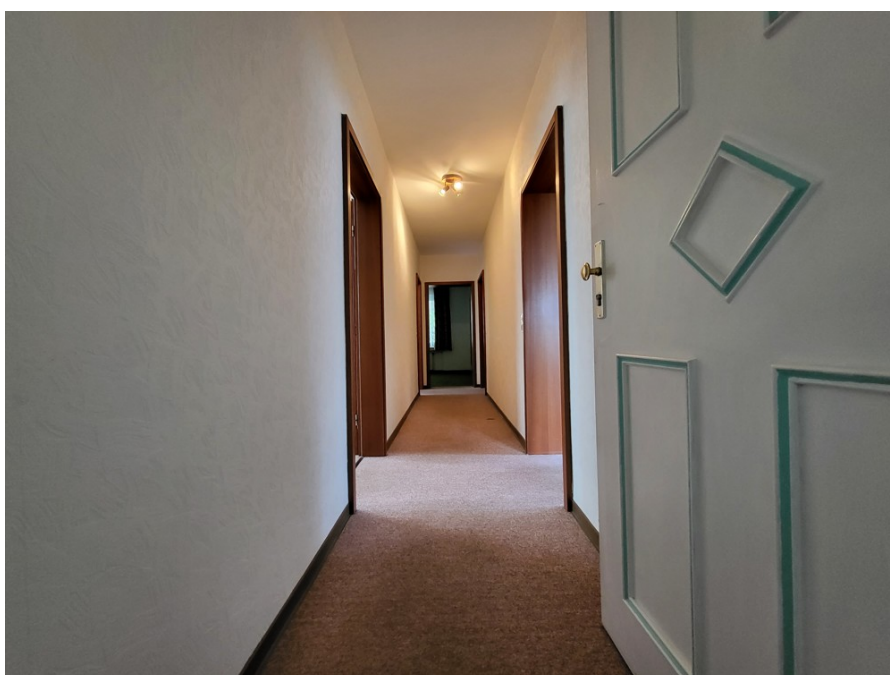
Número de propiedad: 24205012 - 29683 Bad Fallingbostal – Bad Fallingbostal

## La propiedad



Número de propiedad: 24205012 - 29683 Bad Fallingbostal – Bad Fallingbostal

## La propiedad





Número de propiedad: 24205012 - 29683 Bad Fallingbostal – Bad Fallingbostal

## La propiedad





Número de propiedad: 24205012 - 29683 Bad Fallingbostel – Bad Fallingbostel

## La propiedad



Número de propiedad: 24205012 - 29683 Bad Fallingbostel – Bad Fallingbostel

## La propiedad





Número de propiedad: 24205012 - 29683 Bad Fallingbostel – Bad Fallingbostel

## La propiedad





Número de propiedad: 24205012 - 29683 Bad Fallingbostel – Bad Fallingbostel

## La propiedad



Número de propiedad: 24205012 - 29683 Bad Fallingbostel – Bad Fallingbostel

## La propiedad



Número de propiedad: 24205012 - 29683 Bad Fallingbostal – Bad Fallingbostal

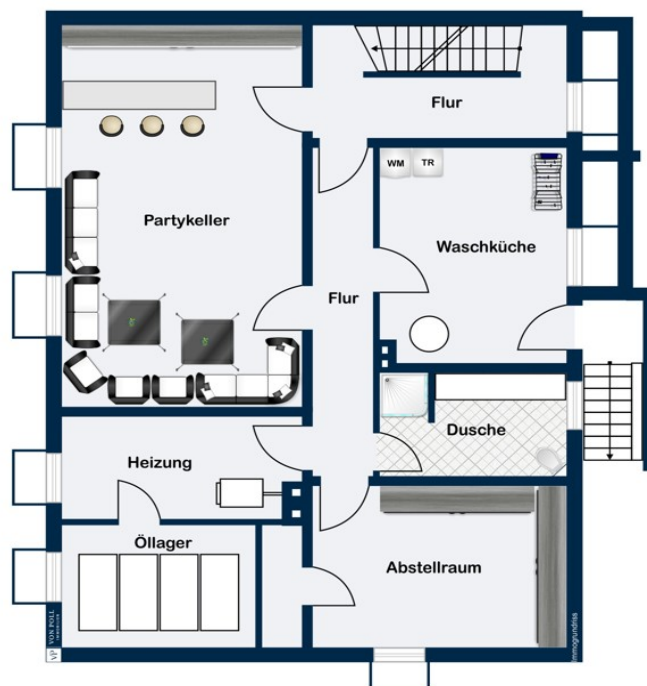
## La propiedad

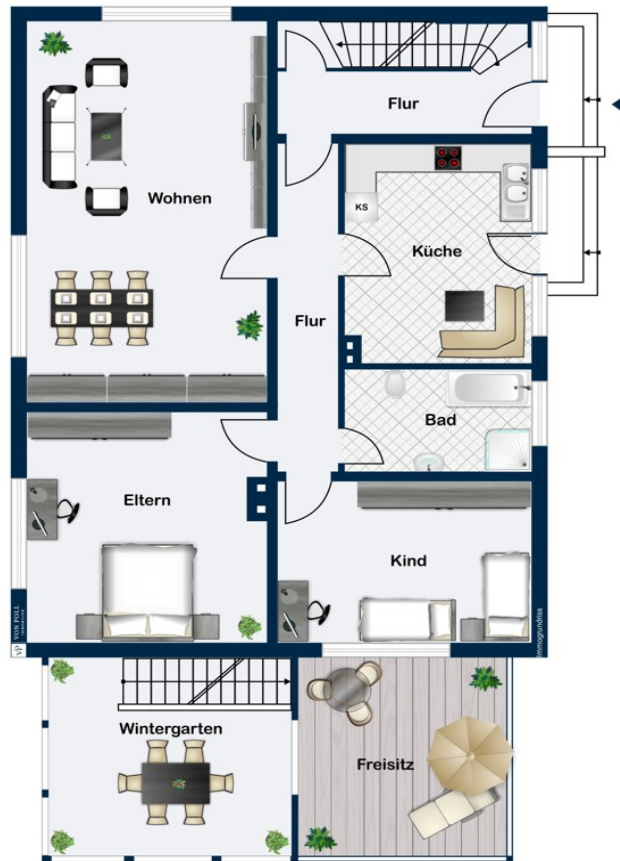


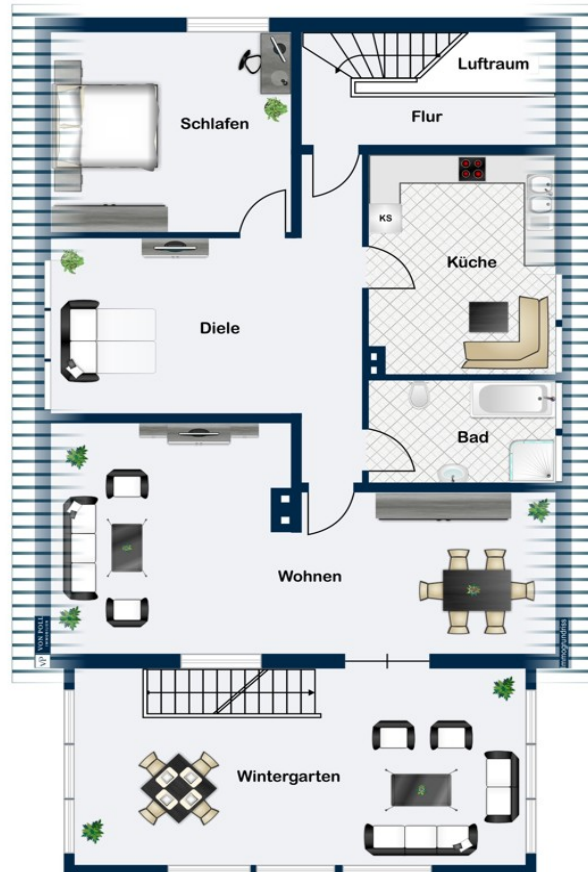


Número de propiedad: 24205012 - 29683 Bad Fallingbostal – Bad Fallingbostal

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.



Número de propiedad: 24205012 - 29683 Bad Fallingbostal – Bad Fallingbostal

## Una primera impresión

Wir freuen uns, Ihnen dieses attraktive Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1975 vorstellen zu können. Die erste Wohnung, mit einer Wohnfläche von ca. 104m, erstreckt sich über das Erdgeschoss und bietet ausreichend Platz für eine Familie oder ein Paar. Der geräumige Wohn- Essbereich besticht durch viel Tageslicht, welches durch die großen Fenster hereingelassen wird. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet genügend Platz für gemeinsame Mahlzeiten. Des Weiteren sind zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer vorhanden, die für Privatsphäre und Komfort sorgen. Die zweite Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und erstreckt sich über drei Ebenen mit ca. 114m<sup>2</sup>. Durch den großen Wohn- Essbereich mit Kamin gelangen Sie in den Wintergarten, der sich über zwei Ebenen erstreckt, Erdgeschoss und Dachgeschoss. Die Küche ist mit einer schönen Einbauküche ausgestattet, die viel Stauraum und Arbeitsfläche bietet. Ein schöner Essplatz findet hier auch noch Platz. Ein weiteres Zimmer geht von der großzügigen Diele ab. Die oberste Etage des Hauses beherbergt zwei zusätzliche Zimmer im ausgebauten Spitzboden, die flexibel als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum genutzt werden können. Ein kleines Gäste-WC im Spitzboden rundet diesen Bereich ab. Das Haus ist vollunterkellert und bietet somit ausreichend Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände. Zudem ist ein Raum im Keller wohnlich gestaltet, der als zusätzlicher Wohnraum, Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann. Hier befindet sich ein modernes Duschbad und die Waschküche. Weitere Räume, wie Vorratsräume, Heizungsraum und Raum für die Öltanks befinden sich ebenfalls im Keller. Der Außenbereich des Hauses ist ansprechend, eine überdachte, geflieste Terrasse mit einem traditionellen Backofen rundet das Bild ab. Zwei Garagen gehören ebenfalls zu diesem Objekt. Die Lage des Hauses ist eine Feldrandlage, ist dadurch ruhig mit Weitblick ins Grüne. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe und gut erreichbar. Zusammenfassend bietet dieses Zweifamilienhaus mit Wintergarten eine Vielzahl von Möglichkeiten für Familien oder auch Paare, die großzügigen Wohnraum und eine angenehme Wohnatmosphäre suchen. Lassen Sie sich diese einzigartige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie heute noch einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich kennenzulernen und Ihnen dieses tolle Haus präsentieren zu dürfen.

Número de propiedad: 24205012 - 29683 Bad Fallingbostal – Bad Fallingbostal

## Detalles de los servicios

- Außenmauerwerk:

Blähton-Hohlblocksteine / außen 11,5cm rote Verblender, innen 17,5cm Blöcke

- Innenmauerwerk:

Blähton, Voll- oder Hohlblocksteine 11,5cm bzw. 24cm

- Kehlbalkendach

- Dacheindeckung Frankfurter Pfanne

- Kunststofffenster

- gemauerte Garagen:

außen: Rotes Verblendmauerwerk, teilweise verputzt

innen: Kalksandstein

Número de propiedad: 24205012 - 29683 Bad Fallingbostal – Bad Fallingbostal

## Todo sobre la ubicación

Bad Fallingbostal 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 einem verkehrsberuhigten Stadtgebiet von Bad Fallingbostal. Das Stadtzentrum ist in ca. 10 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.



Número de propiedad: 24205012 - 29683 Bad Fallingbostal – Bad Fallingbostal

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 182.90 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 24205012 - 29683 Bad Fallingbostel – Bad Fallingbostel

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)