

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bad Fallingbostel

### Einfamilienhaus in TOP-Lage von Bad Fallingbostel



Objekt-Nr. OM-395021

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **335.000 €**

Ansprechpartner:  
Ronald Käppler

29683 Bad Fallingbostel  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	900,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	9,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	163,53 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	254,83 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses sehr gepflegte Einfamilien in Massiver Bausubstanz in einer TOP-Lage von Bad Fallingbostel nahe der Kurklinik und dem einzigartigen Lieth-Wald bietet vielfältige Optionen für ein ruhiges und sicheres wohnen in dennoch zentraler Lage.

Das Haus wurde 1969 in absolut solider Massivbauweise errichtet.

Ohne besondere Ansprüche ist nach einer individuellen Renovierung ein Einzug kurzfristig realistisch.

Das ausgebautes Dachgeschoß mit Bad und ausbaufähiger Küche bietet die Option für eine Untervermietung.

Eine Familie kann hingegen den gesamten Raumumfang in seiner Nutzungsvielfalt individuell nutzen.

Das traumhafte Grundstück mit der exponierten Süd/West-Ausrichtung bietet in dem sehr gepflegten Garten eine wahre Wohlfühlidylle.

Baurechtlich besteht die Möglichkeit an dem wunderschönen Wohnzimmer-Küchenbereich einen Wintergarten anzubauen.

Die familienfreundliche Wohnfläche von ca. 159,53m<sup>2</sup> verteilt sich im Erdgeschoss (88,60qm) auf drei lichtdurchflutete Zimmer, ein Bad, eine moderne Küche mit Markengeräten. Das große Wohnzimmer befindet sich neben der Küche, welche direkten Zugang zur ca. 9qm großen Terrasse hat. Ein langer, gewinkelter Flur gewährleistet den Zugang zu allen Räumen.

Im Dachgeschoss (Wohnfläche ca. 70,93qm) befinden sich drei zusätzliche Zimmer und ein weiteres Bad und eine teilausgebaute Küche.

Insgesamt stehen Ihnen inklusive 50% anteilige Fläche der Terrasse, mehr als 163,53qm Wohnfläche auf zwei Etagen, aufgeteilt in sechs Zimmer, zwei Badezimmer, und zwei Küchen zur Verfügung. Somit ergibt sich ein umfangreiches Raumkonzept für individuelle Gestaltung und Nutzung.

Der Keller ist an den Wänden komplett verputzt und im Hobbyraum mit Heizung ausgestattet.

Der Keller hat eine Nutzfläche von 91,3qm und die Garage hat eine Nutzfläche von ca. 15qm. Insgesamt eine zur individuellen Gestaltung verfügbare Nutzfläche von 106,3 qm.

## Ausstattung

Die solide Bauweise bietet viel Potenzial für eine individuelle Umgestaltung. Die vollflächige Unterkellern bietet zusätzlichen Raum für künftige Ausbauambitionen.

### Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Diese einzigartige Lage des Objekts schließt sämtliche Aspekte für vollumfängliches wohnen ein und lässt keine Wünsche offen.

Die zentrale Lage mit der umfangreichen Anbindung an die alltagsübliche Vollversorgung einer Familie erfüllt jeglichen Anspruch.

Die Ruhige Lage mit Anbindung an wunderschöne Waldgebiete ist ein wahrer Erholungsfaktor so das sich auch ein "Urlaub" in den eigenen vier Wänden anbietet.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	274,11 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Gatenansicht

# Exposé - Galerie



Westseite



Garten

# Exposé - Galerie



Garage

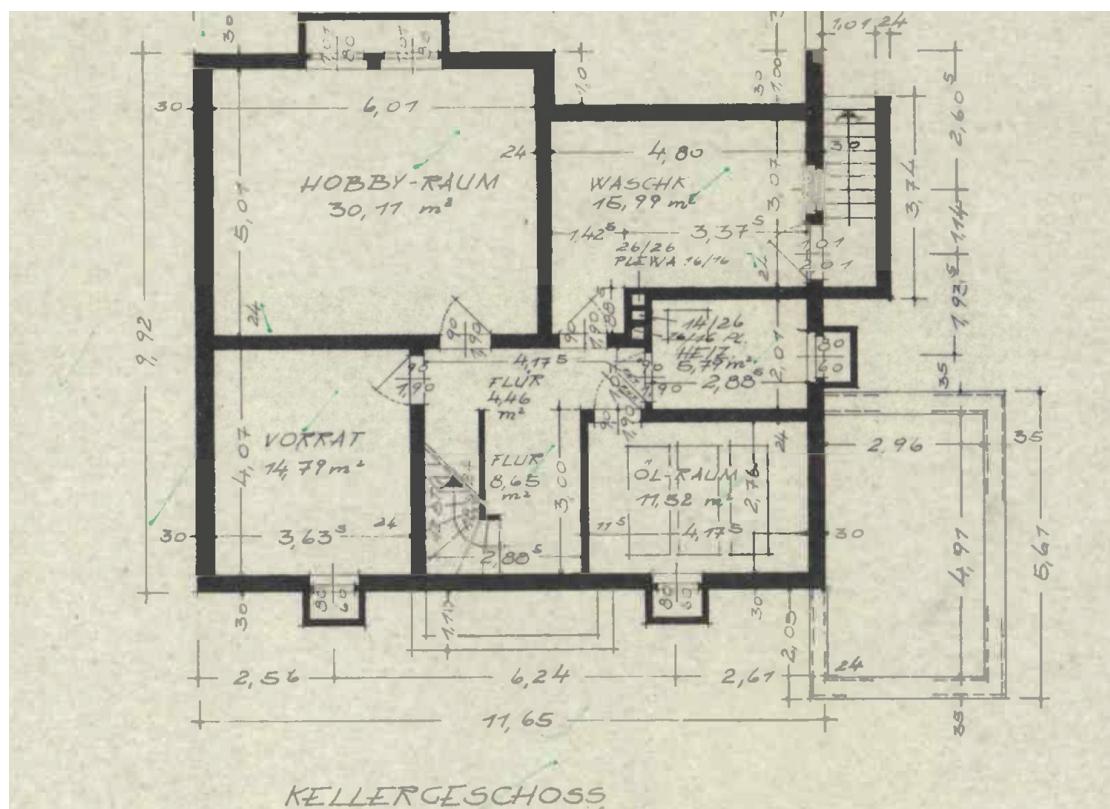
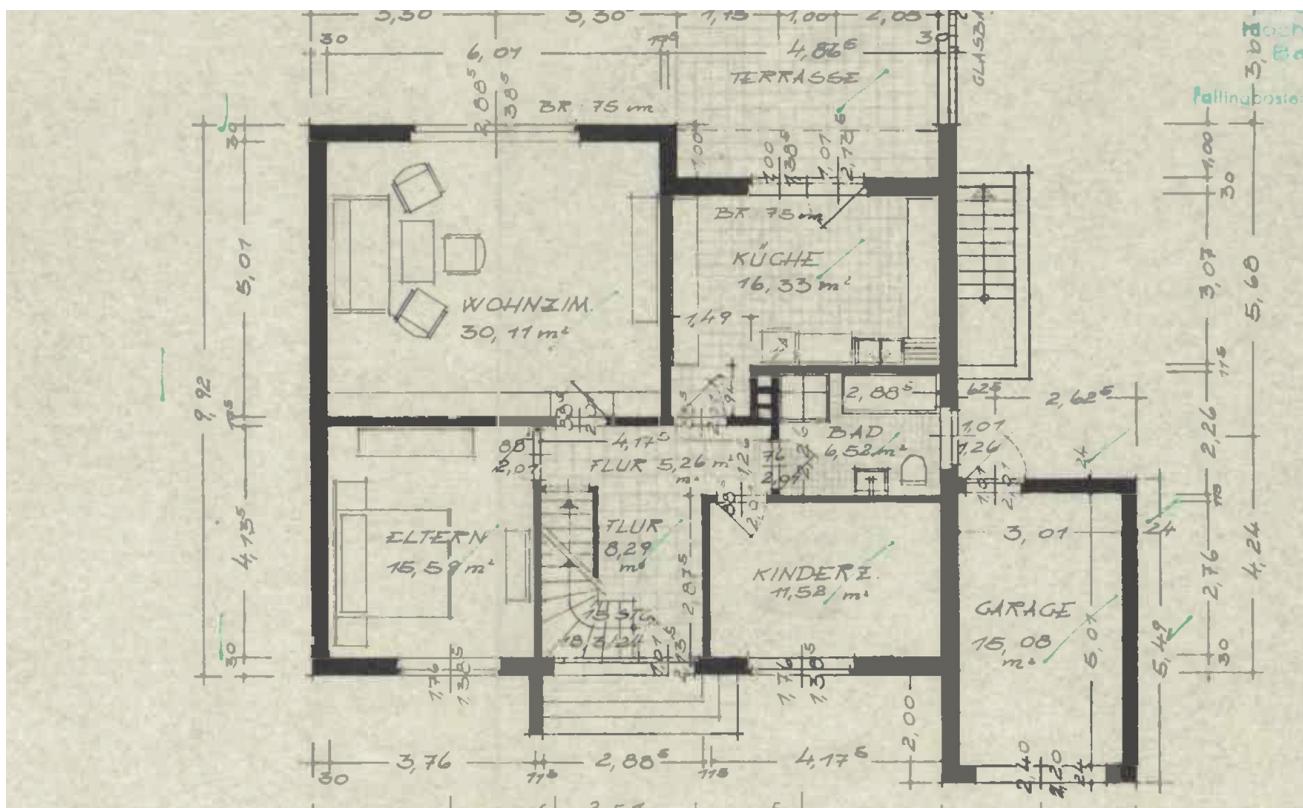


Zentralheizung



Energiestufe-Heizgerät

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

