

Fallingbostel / Dorfmark – Dorfmark

# Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Dorfmark

VP azonosító: 24205003



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

VÉTELÁR: 275.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 153 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.100 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24205003 - 29683 Fallingbostel / Dorfmark – Dorfmark

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24205003 - 29683 Fallingbostel / Dorfmark – Dorfmark

## Áttekintés

VP azonosító	24205003
Hasznos lakótér	ca. 153 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	10.06.2024
Szobák	7
Hálósobák	5
FÜRD?SZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1973

Vételár	275.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 87 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24205003 - 29683 Fallingbostel / Dorfmark – Dorfmark

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	21.01.2034
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	230.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G

VP azonosító: 24205003 - 29683 Fallingbostel / Dorfmark – Dorfmark

## Az ingatlan



VP azonosító: 24205003 - 29683 Fallingbistel / Dorfmark – Dorfmark

## Az ingatlan



VP azonosító: 24205003 - 29683 Fallingbostel / Dorfmark – Dorfmark

## Az ingatlan



VP azonosító: 24205003 - 29683 Fallingbostal / Dorfmark – Dorfmark

## Az ingatlan





VP azonosító: 24205003 - 29683 Fallingbostal / Dorfmark – Dorfmark

## Az ingatlan



VP azonosító: 24205003 - 29683 Fallingbostel / Dorfmark – Dorfmark

## Az ingatlan



VP azonosító: 24205003 - 29683 Fallingbostal / Dorfmark – Dorfmark

## Az ingatlan



VP azonosító: 24205003 - 29683 Fallingbostel / Dorfmark – Dorfmark

## Az ingatlan



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

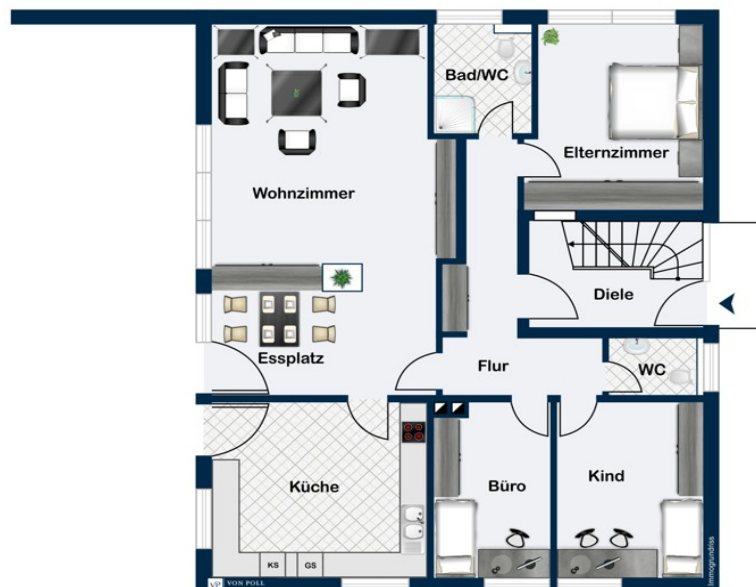
Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

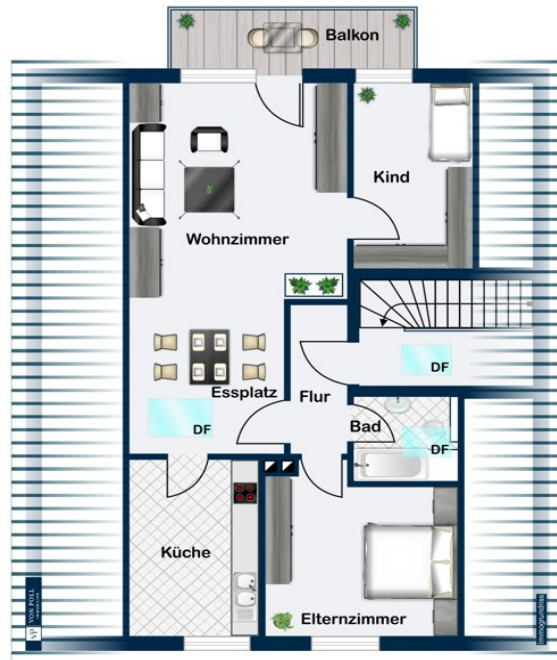


VP azonosító: 24205003 - 29683 Fallingbostal / Dorfmark – Dorfmark

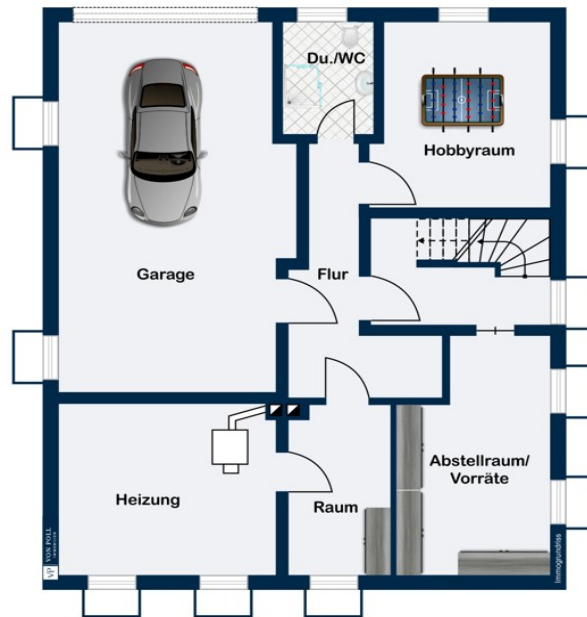
## Alaprajzok



Erdgeschoss



Obergeschoss



Kellergeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 24205003 - 29683 Fallingbostel / Dorfmark – Dorfmark**

## Az els? benyomás

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.



VP azonosító: 24205003 - 29683 Fallingbostel / Dorfmark – Dorfmark

## Részletes felszereltség

Außenmauern:

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

Innenwände:

- Kalksandstein

Decken:

- Beton

Dacheindeckung:

- Betonpfannen

Treppen:

- Betontreppen

Fußbodenbeläge:

- Fliesen und Teppichboden

**VP azonosító: 24205003 - 29683 Fallingbostel / Dorfmark – Dorfmark**

## Minden a helyszínr?!

Die Immobilie liegt in einer Sackgasse und damit in einer ruhigen Lage und trotzdem nahe des Ortskern. Dorfmark ist ein Ortsteil der Stadt Bad Fallingbostel 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 Fallingbostel 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 Fallingbostel 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.

VP azonosító: 24205003 - 29683 Fallingbostel / Dorfmark – Dorfmark

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24205003 - 29683 Fallingbostel / Dorfmark – Dorfmark

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)