

Beedenbostel – Beedenbostel (Gemeinde)

## Dream home with a return on investment - profit with 2 rented units

Property ID: 25217020-1



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

PURCHASE PRICE: 549.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 368 m<sup>2</sup> • ROOMS: 13 • LAND AREA: 2.784 m<sup>2</sup>

Property ID: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel – Beedenbostel (Gemeinde)

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel – Beedenbostel (Gemeinde)

## At a glance

Property ID	25217020-1
Living Space	ca. 368 m²
Rooms	13
Bedrooms	8
Bathrooms	4
Year of construction	1955
Type of parking	4 x Outdoor parking space

Purchase Price	549.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Completely renovated
Usable Space	ca. 147 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel – Beedenbostel (Gemeinde)

## Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	14.04.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	134.80 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1955



Property ID: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel – Beedenbostel (Gemeinde)

## The property





Property ID: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel – Beedenbostel (Gemeinde)

## The property



Property ID: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel – Beedenbostel (Gemeinde)

## The property





Property ID: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel – Beedenbostel (Gemeinde)

## The property





Property ID: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel – Beedenbostel (Gemeinde)

## The property



Property ID: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel – Beedenbostel (Gemeinde)

## The property





Property ID: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel – Beedenbostel (Gemeinde)

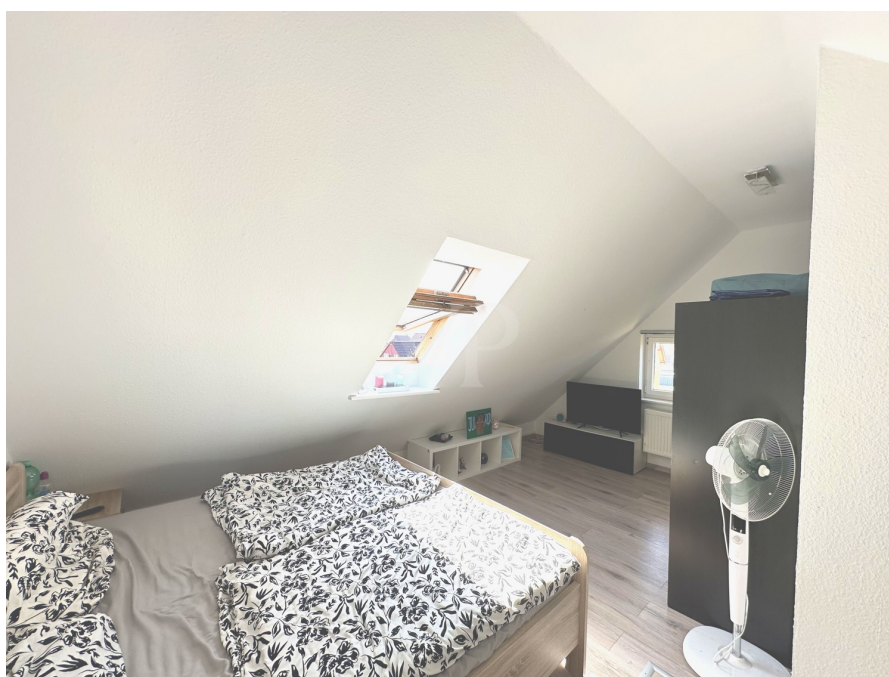
## The property





Property ID: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel – Beedenbostel (Gemeinde)

## The property



Property ID: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel – Beedenbostel (Gemeinde)

## The property





Property ID: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel – Beedenbostel (Gemeinde)

## The property



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

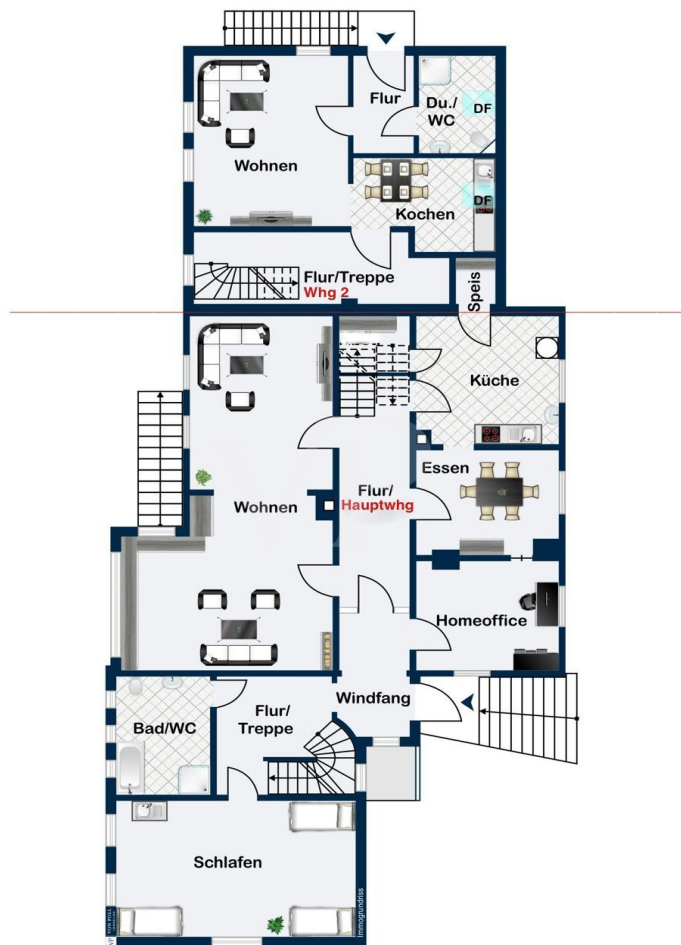
Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

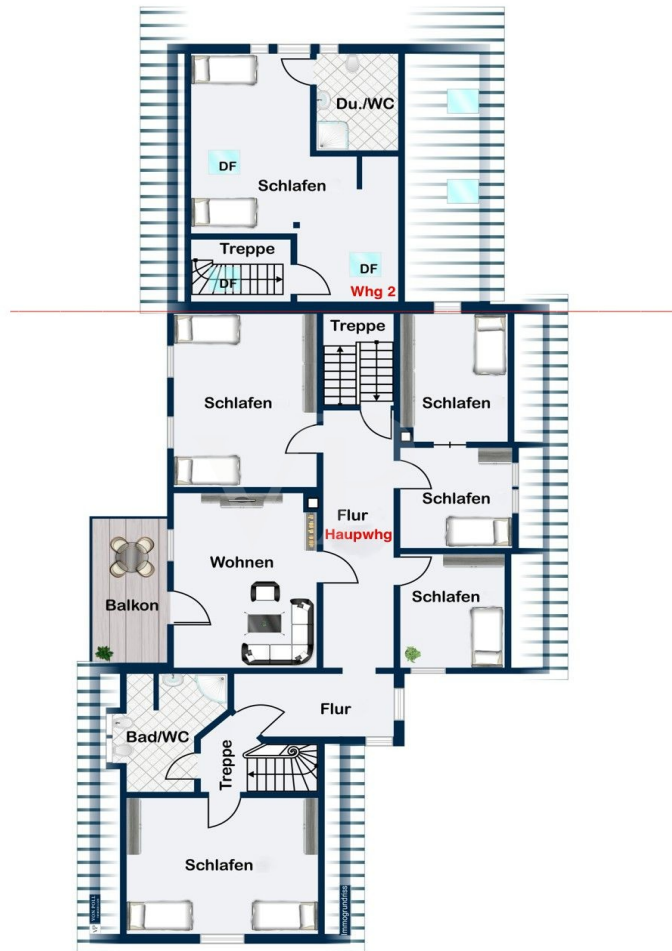
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

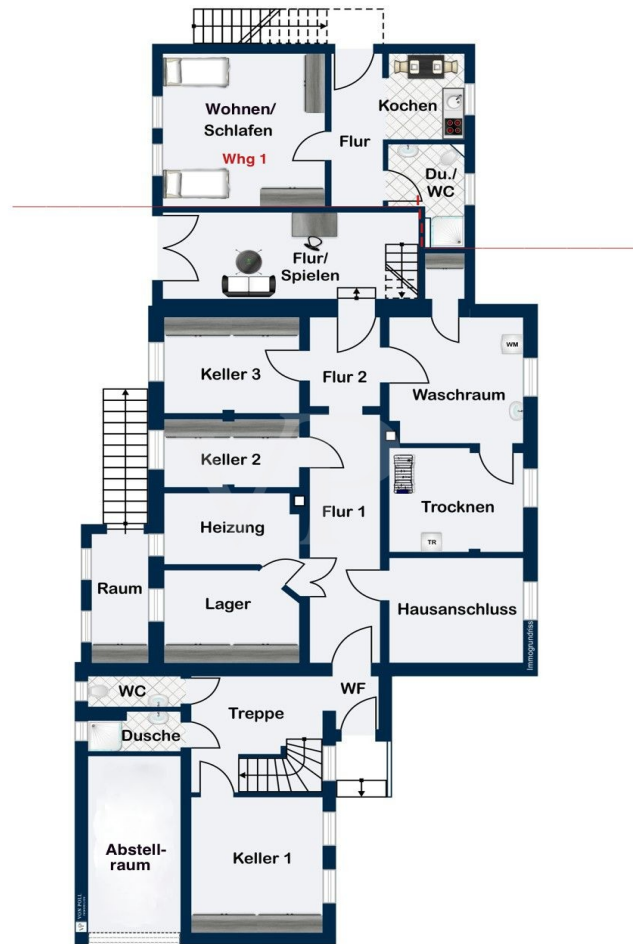


Property ID: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel – Beedenbostel (Gemeinde)

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



**Property ID: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel – Beedenbostel (Gemeinde)**

## A first impression

This completely renovated and modernized property offers approximately 368 m² of living space on a spacious and beautiful plot of approximately 2,784 m². Built in 1955, the property underwent extensive modernization in 2022, including a complete renovation of the main house. This was complemented by the installation of a new gas central heating system and insulated roofing, which was installed on the main house in 2020 and on the extension in 2021. The windows were replaced in 2000, and the extension, intended for rental purposes, was originally built in 2000 and renovated in 2020. The entire property comprises the main house with 96 rooms and 2 bathrooms, in addition to the living area. The layout of the rooms is generous, providing a comfortable living environment and diverse usage possibilities. A particularly noteworthy feature is the full basement, which offers additional storage space beneath the main house and extension. The main house, originally built in 1924, features a large extension added in 1955. An additional extension, completed in 2000, houses two rental units. Both units are currently fully let, generating approximately €8,000 in net annual rent, making the property an attractive way to ease the burden on the owner's finances. All units are equipped with individual energy meters, ensuring transparent and personalized energy billing. The exterior boasts a spacious garden, offering residents ample room for relaxation and leisure activities. A high-quality new summer house completes the idyllic setting. The generous plot size allows for a wide range of customization options. The property's features meet high standards, harmoniously blending modern elements with the charm of the original construction. A well-designed layout, combined with premium materials, creates a living environment that meets contemporary needs. This property is equally suitable for owner-occupiers seeking a spacious home and for investors looking to benefit from existing rental income. With its comprehensive features and recent modernizations, it offers potential buyers a solid foundation and a secure future. We would be pleased to provide you with further information or arrange a viewing appointment. Come and see for yourself the many possibilities this property offers. We look forward to presenting this impressive property to you in more detail.

Property ID: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel – Beedenbostel (Gemeinde)

## Details of amenities

Haupthaus Ursprungsbaupjahr 1924, generalsaniert in 2022

großer Anbau des Haupthauses im Jahr 1955, generalsaniert in 2022

Anbau Vermietung 2 Einheiten aus Baujahr 2000, mit einer Nettokaltmiete von ca. 8000 € jährlich; (Mieterhöhung jederzeit möglich!)

Hauptwhg - 264 m<sup>2</sup>

vermietet Whg 1 - 35,3 m<sup>2</sup> - 235,00 € KM

vermietet Whg 2 - 68,4 m<sup>3</sup> - 430,00 € KM

alle Wohneinheiten haben eigenen Energiezähler;

Vollkeller unter Haupthaus, saniert und gepflegt

**Property ID: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel – Beedenbostel (Gemeinde)**

## All about the location

Willkommen in Beedenbostel

Dieser malerische Ort liegt am Rande des Naturparks „Südheide“ und gehört zur Samtgemeinde Lachendorf, nur fünf Autominuten von Lachendorf entfernt.

Beedenbostel ist ein kinderfreundliches Dorf mit eigener Kita und eigenem Kindergarten, sie liegen mitten im Ort, direkt neben dem sehr schönen Dorfgemeinschaftshaus, welches gerade im Zuge der Leader-Förderung erweitert und modernisiert wurde. Ebenfalls im Ortskern befindet sich die Martinskirche von 1735. Eine Allgemeinmedizinpraxis und eine Zahn- arztpraxis sind seit vielen Jahren im Ort ansässig.

Auch einen kleinen Laden mit Lebensmitteln, frischen Backwaren und Fleischereiprodukten, einer Postagentur sowie gleich nebenan, je einen Geldautomaten der Sparkasse und der Volksbank, hat Beedenbostel zu bieten.

Ein griechisches Restaurant lädt zum Essen ein.

Alles ist fußläufig erreichbar!

Die Gemeinde zählt gut 1.200 Einwohner und ist größtenteils landwirtschaftlich und durch verschiedene Handwerksbetriebe geprägt.

Diverse Vereine bieten vielzeitige Freizeit- Gestaltungsmöglichkeiten.

In ca. 2 km Entfernung befindet sich der „Beerenhof Alps“, ein wunderbares Ausflugsziel zum Frühstück oder Kaffeetrinken, auch mit dem Fahrrad gut zu erreichen, da ein gutes Fahrradwegenetz zum Radfahren einlädt.

Die Grundschule, die Beedenbosteler Kinder besuchen, befindet sich in Eldingen und ist durch eine direkte Schulbus-Anbindung erreichbar. Alle weiterführenden Schulformen, wie Oberschule und Gymnasium, sind in Lachendorf, zu erreichen mit Schulbus oder auch sehr gut per Fahrrad.

Lachendorf verfügt über eine gute erweiternde Infrastruktur mit vielen Einkaufsmöglichkeiten in div. Lebensmittelgeschäften, Apotheken und Bekleidungsgeschäften; einmal wöchentlich gibt es einen Wochenmarkt.



Beedenbostel verfügt über eine gute Verkehrsanbindung.

Mit dem Auto ist man in wenigen Minuten in Lachendorf, Celle ist in ca. 15 Minuten direkt durch das Waldgebiet „Sprache“ erreichbar. Es gibt auch eine Busverbindung des KVC über Lachendorf nach Celle, zusätzlich fährt ein Bürgerbus zwischen Eschede und Lachendorf über Beedenbostel. Flair, trotzdem dicht  
Im Ort befindet sich außerdem eine Arztpraxis, ein kleiner Lebensmittelmarkt sowie ein Restaurant.

Property ID: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel – Beedenbostel (Gemeinde)

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 134.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Haupthaus Ursprungsbaupjahr 1924, generalsaniert in 2022

großer Anbau des Haupthauses im Jahr 1955, generalsaniert in 2022

Anbau Vermietung 2 Einheiten aus Baujahr 2000

alle Wohneinheiten haben eigenen Energiezähler;

Vollkeller unter Haupthaus, saniert und gepflegt

Property ID: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel – Beedenbostel (Gemeinde)

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Simon von Collrepp

---

Schuhstraße 12, 29221 Celle

Tel.: +49 5141 - 20 48 90 0

E-Mail: [celle@von-poll.com](mailto:celle@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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