

Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

Maison de rêve avec retour sur investissement - profitez de 2 logements locatifs

CODE DU BIEN: 25217020-1



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 549.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 368 m² • PIÈCES: 13 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.784 m²

CODE DU BIEN: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25217020-1
Surface habitable	ca. 368 m ²
Pièces	13
Chambres à coucher	8
Salles de bains	4
Année de construction	1955
Place de stationnement	4 x surface libre

Prix d'achat	549.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Entièrement rénové
Surface de plancher	ca. 147 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétique valable jusqu'au	14.04.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	134.80 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1955

CODE DU BIEN: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

La propriété



CODE DU BIEN: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

La propriété



CODE DU BIEN: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

La propriété



CODE DU BIEN: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

La propriété



CODE DU BIEN: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

La propriété



CODE DU BIEN: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

La propriété



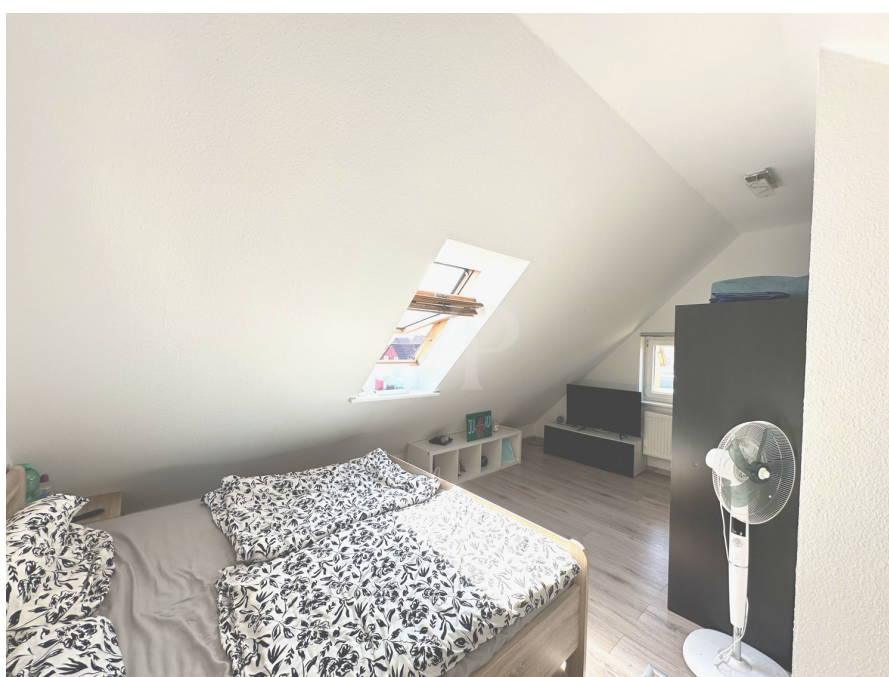
CODE DU BIEN: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

La propriété



CODE DU BIEN: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

La propriété



CODE DU BIEN: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

La propriété



CODE DU BIEN: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

La propriété



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



VON POLL IMMOBILIEN

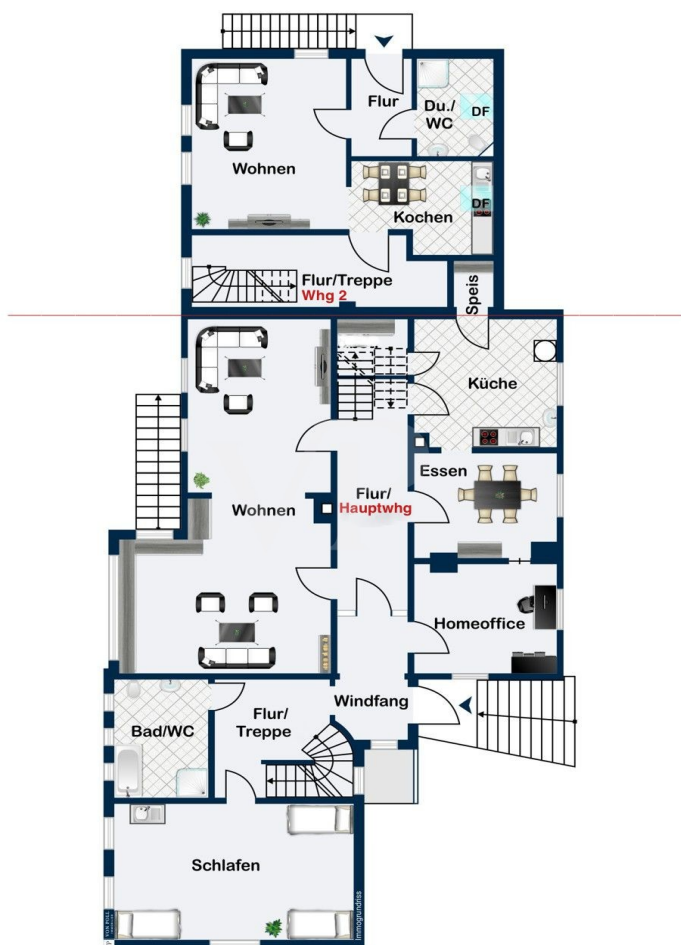
Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

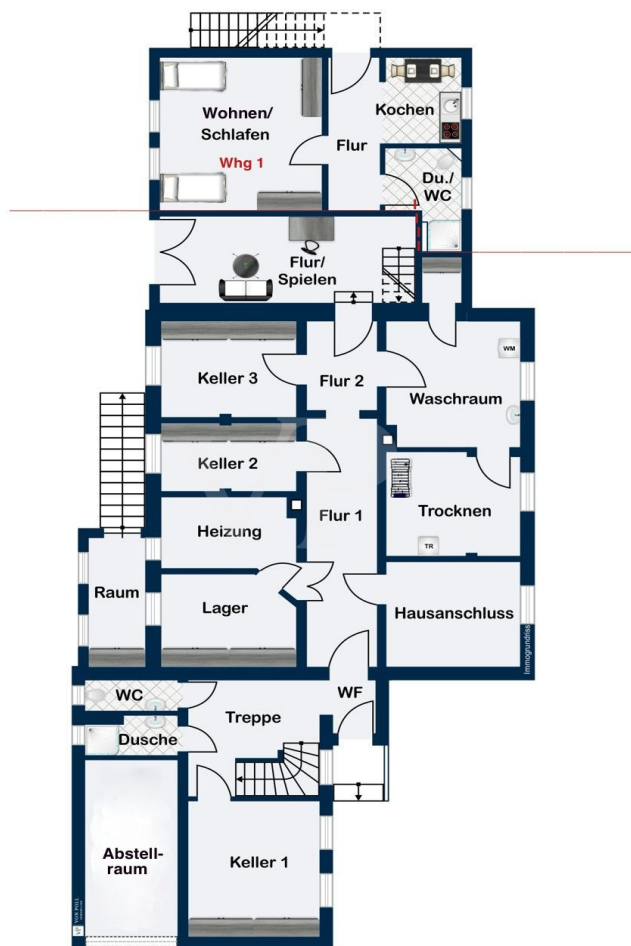
www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

Une première impression

Cette propriété entièrement rénovée et modernisée offre environ 368 m² de surface habitable sur un terrain spacieux et agréable d'environ 2 784 m². Construite en 1955, elle a fait l'objet d'une importante modernisation en 2022, incluant la rénovation complète de la maison principale. Celle-ci a été complétée par l'installation d'un nouveau système de chauffage central au gaz et d'une toiture isolée, installés sur la maison principale en 2020 et sur l'extension en 2021. Les fenêtres ont été remplacées en 2000 et l'extension, initialement destinée à la location, a été construite en 2000 et rénovée en 2020. L'ensemble de la propriété comprend la maison principale avec 96 pièces et 2 salles de bains, en plus du séjour. L'agencement généreux des pièces offre un cadre de vie confortable et de multiples possibilités d'aménagement. Un atout majeur est le sous-sol complet, qui offre un espace de rangement supplémentaire sous la maison principale et l'extension. La maison principale, construite initialement en 1924, a bénéficié d'une importante extension en 1955. Une autre extension, achevée en 2000, abrite deux appartements locatifs. Actuellement loués, ces deux appartements génèrent un loyer annuel net d'environ 8 000 €, ce qui représente une excellente opportunité pour alléger le budget du propriétaire. Chaque appartement est équipé d'un compteur énergétique individuel, garantissant une facturation transparente et personnalisée. À l'extérieur, un vaste jardin offre aux résidents un espace généreux pour la détente et les loisirs. Une maison d'été neuve et de grande qualité complète ce cadre idyllique. La superficie généreuse du terrain offre de nombreuses possibilités de personnalisation. Les prestations de la propriété répondent à des exigences élevées, alliant harmonieusement modernité et charme d'antan. Un agencement bien pensé, associé à des matériaux haut de gamme, crée un cadre de vie adapté aux besoins actuels. Cette propriété conviendra aussi bien aux propriétaires occupants recherchant une maison spacieuse qu'aux investisseurs souhaitant bénéficier de revenus locatifs. Grâce à ses nombreux atouts et à ses rénovations récentes, elle offre aux acquéreurs potentiels une base solide et un avenir serein. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations ou d'organiser une visite. Venez découvrir par vous-même les nombreuses possibilités qu'offre cette propriété. Nous avons hâte de vous présenter ce bien exceptionnel plus en détail.

CODE DU BIEN: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

Détails des commodités

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 m²

vermietet Whg 1 - 35,3 m² - 235,00 € KM

vermietet Whg 2 - 68,4 m² - 430,00 € KM

alle Wohneinheiten haben eigenen Energiezähler;

Vollkeller unter Haupthaus, saniert und gepflegt

CODE DU BIEN: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

Tout sur l'emplacement

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. Lebensmittelfgeschäften, 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.

CODE DU BIEN: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 134.80 kwh/(m²*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

CODE DU BIEN: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Simon von Collrepp

Schuhstraße 12, 29221 Celle

Tel.: +49 5141 - 20 48 90 0

E-Mail: celle@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com