

**Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)**

# Ονειρικό σπίτι με απόδοση επένδυσης - κέρδος με 2 ενοικιαζόμενες μονάδες

**Αριθμός ακινήτου: 25217020-1**



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

**ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 549.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 368 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 13 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 2.784 m<sup>2</sup>**

**Αριθμός ακινήτου: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατοψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

**Αριθμός ακινήτου: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)**

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25217020-1	Τιμή αγοράς	549.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 368 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	13	Έτος ανακαίνισης	2021
Κατάσταση του ακινήτου	8	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 147 m <sup>2</sup>
τουαλέτα	4	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
Έτος κατασκευής	1955		
Χώρος στάθμευσης	4 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης		

Αριθμός ακινήτου: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Ελαφρύ φυσικό αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	134.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	14.04.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	E
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1955

Αριθμός ακινήτου: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

## Το ακίνητο



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



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

Αριθμός ακινήτου: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

## Το ακίνητο



**VP 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)



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

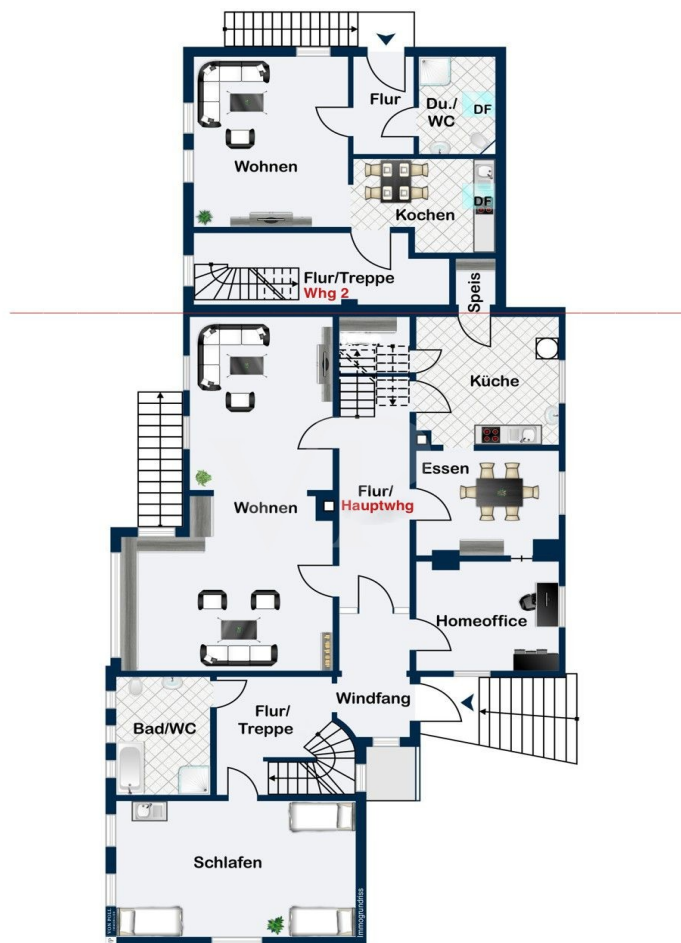
**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

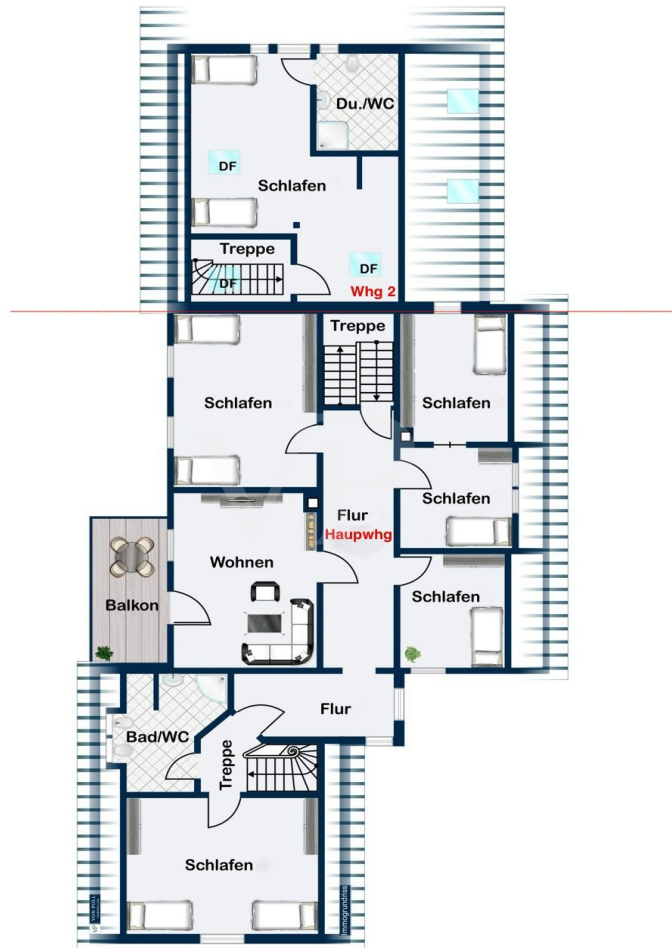
Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

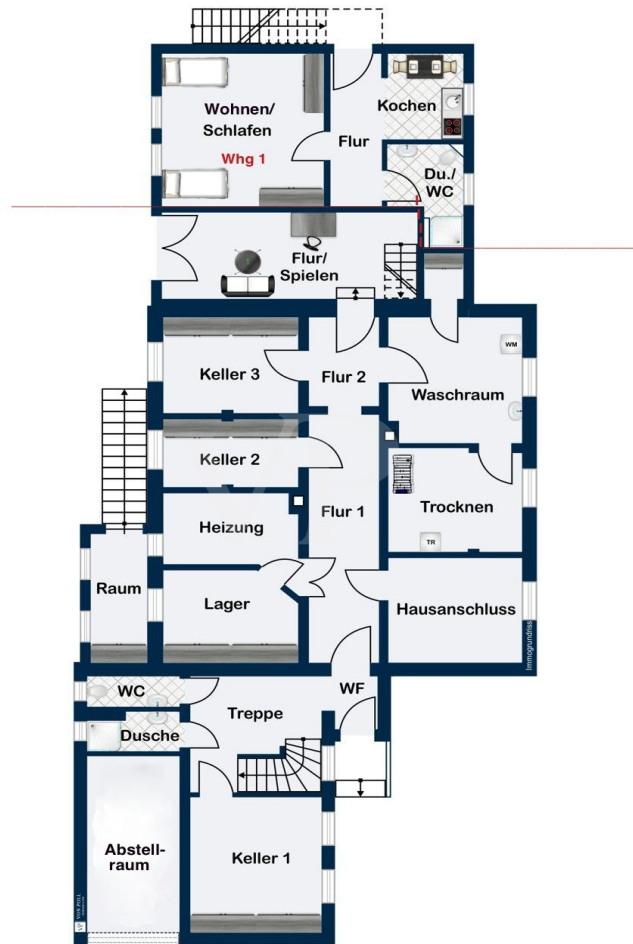
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Αριθμός ακινήτου: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

## Κάτοψη







Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)**

## Μια πρώτη εντύπωση

Αυτό το πλήρως ανακαινισμένο και εκσυγχρονισμένο ακίνητο προσφέρει περίπου 368 τ.μ. χώρου διαβίωσης σε ένα ευρύχωρο και όμορφο οικόπεδο περίπου 2.784 τ.μ. Χτισμένο το 1955, το ακίνητο υποβλήθηκε σε εκτεταμένο εκσυγχρονισμό το 2022, συμπεριλαμβανομένης μιας πλήρους ανακαίνισης της κύριας κατοικίας. Αυτό συμπληρώθηκε με την εγκατάσταση ενός νέου συστήματος κεντρικής θέρμανσης αερίου και μονωμένης στέγης, η οποία εγκαταστάθηκε στην κύρια κατοικία το 2020 και στην επέκταση το 2021. Τα παράθυρα αντικαταστάθηκαν το 2000 και η επέκταση, που προοριζόταν για ενοικίαση, χτίστηκε αρχικά το 2000 και ανακαινίστηκε το 2020. Ολόκληρο το ακίνητο περιλαμβάνει την κύρια κατοικία με 96 δωμάτια και 2 μπάνια, εκτός από το καθιστικό. Η διαρρύθμιση των δωματίων είναι γενναιόδωρη, παρέχοντας ένα άνετο περιβάλλον διαβίωσης και ποικίλες δυνατότητες χρήσης. Ένα ιδιαίτερα αξιοσημείωτο χαρακτηριστικό είναι το πλήρες υπόγειο, το οποίο προσφέρει επιπλέον αποθηκευτικό χώρο κάτω από την κύρια κατοικία και την επέκταση. Η κύρια κατοικία, αρχικά χτισμένη το 1924, διαθέτει μια μεγάλη επέκταση που προστέθηκε το 1955. Μια επιπλέον επέκταση, που ολοκληρώθηκε το 2000, στεγάζει δύο ενοικιαζόμενες μονάδες. Και οι δύο μονάδες είναι επί του παρόντος πλήρως ενοικιασμένες, αποφέροντας περίπου 8.000 ευρώ σε καθαρό ετήσιο ενοίκιο, καθιστώντας το ακίνητο έναν ελκυστικό τρόπο για να ελαφρύνει το βάρος των οικονομικών του ιδιοκτήτη. Όλες οι μονάδες είναι εξοπλισμένες με ατομικούς μετρητές ενέργειας, εξασφαλίζοντας διαφανή και εξατομικευμένη χρέωση ενέργειας. Το εξωτερικό διαθέτει έναν ευρύχωρο κήπο, προσφέροντας στους κατοίκους άφθονο χώρο για χαλάρωση και δραστηριότητες αναψυχής. Μια νέα, υψηλής ποιότητας, εξοχική κατοικία ολοκληρώνει το ιδιυλλιακό περιβάλλον. Το γενναιόδωρο μέγεθος του οικοπέδου επιτρέπει ένα ευρύ φάσμα επιλογών προσαρμογής. Τα χαρακτηριστικά του ακινήτου πληρούν υψηλά πρότυπα, συνδυάζοντας αρμονικά τα μοντέρνα στοιχεία με τη γοητεία της αρχικής κατασκευής. Μια καλοσχεδιασμένη

διαρρύθμιση, σε συνδυασμό με υλικά υψηλής ποιότητας, δημιουργεί ένα περιβάλλον διαβίωσης που ανταποκρίνεται στις σύγχρονες ανάγκες. Αυτό το ακίνητο είναι εξίσου κατάλληλο για ιδιοκτήτες-ενοίκους που αναζητούν ένα ευρύχωρο σπίτι και για επενδυτές που επιθυμούν να επωφεληθούν από το υπάρχον εισόδημα από ενοίκια. Με τα ολοκληρωμένα χαρακτηριστικά του και τους πρόσφατους εκσυγχρονισμούς του, προσφέρει στους πιθανούς αγοραστές μια σταθερή βάση και ένα ασφαλές μέλλον. Θα χαρούμε να σας παρέχουμε περισσότερες πληροφορίες ή να κανονίσουμε ένα ραντεβού για επίσκεψη. Ελάτε να δείτε από κοντά τις πολλές δυνατότητες που προσφέρει αυτό το ακίνητο. Ανυπομονούμε να σας παρουσιάσουμε αυτό το εντυπωσιακό ακίνητο με περισσότερες λεπτομέρειες.

**Αριθμός ακινήτου: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

Haupthaus Ursprungsbaujahr 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

**Αριθμός ακινήτου: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)**

## Όλα για την τοποθεσία

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 I 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.

**Αριθμός ακινήτου: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)**

## Άλλες πληροφορίες

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 Ursprungsbaujahr 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

**Αριθμός ακινήτου: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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