

Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

# Álomotthon megtérülő befektetéssel - profit 2 bérelt lakással

VP azonosító: 25217020-1



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

VÉTELÁR: 549.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 368 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 13 • FÖLDTERÜLET: 2.784 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Alaprajzok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)**

## Áttekintés

VP azonosító	25217020-1
Hasznos lakótér	ca. 368 m <sup>2</sup>
Szobák	13
Hálósobák	8
Fürdőszobák	4
Építés éve	1955
Parkolási lehetőségek	4 x Felszíni parkolóhely

Vételár	549.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2021
Az ingatlan állapota	Teljeskörűen felújított
Hasznos terület	ca. 147 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	14.04.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	134.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1955

VP azonosító: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

## Az ingatlan




**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

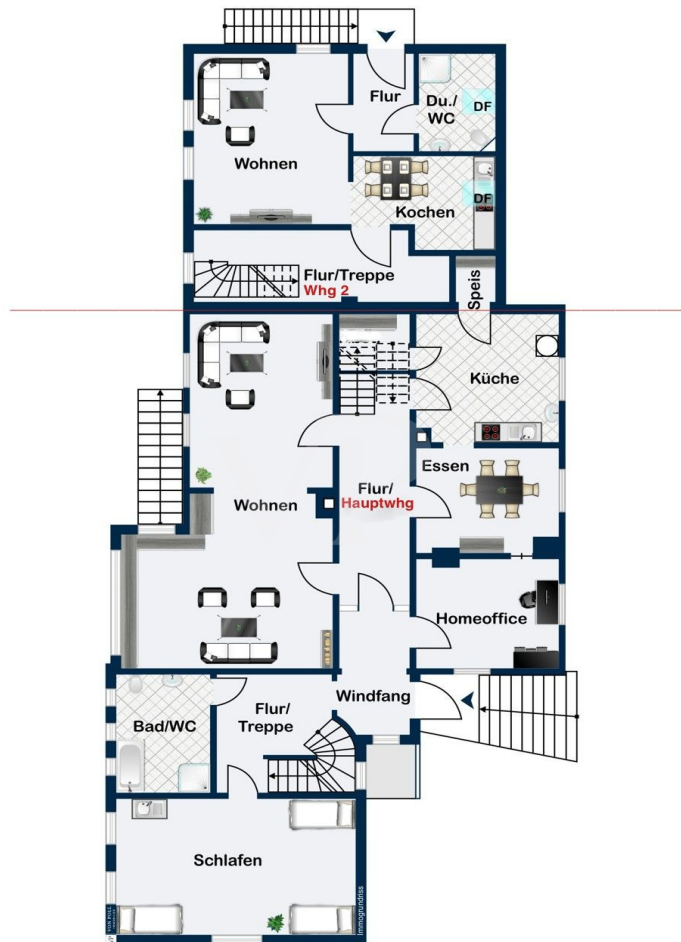
**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

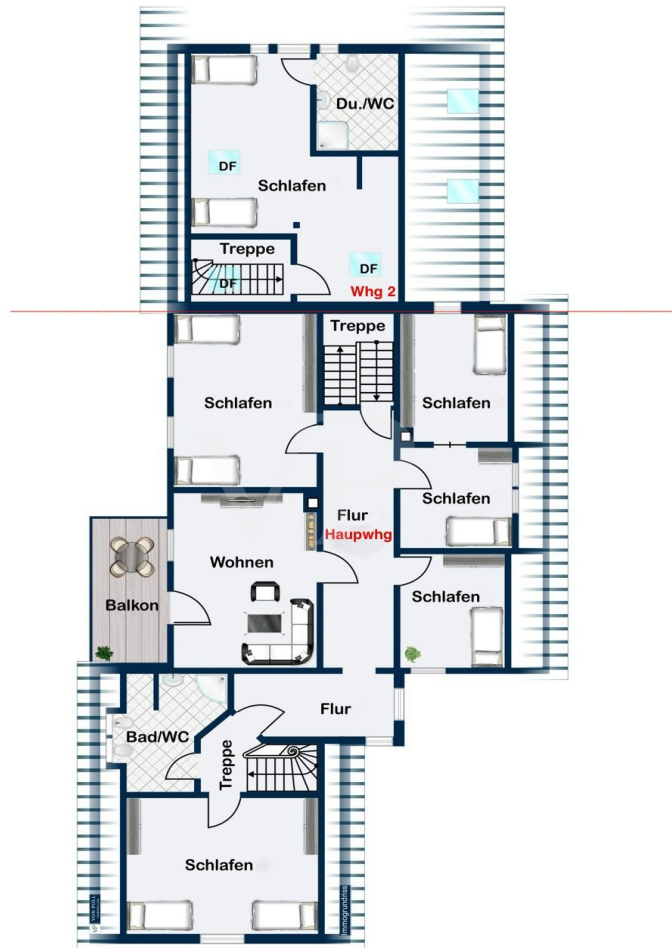
Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

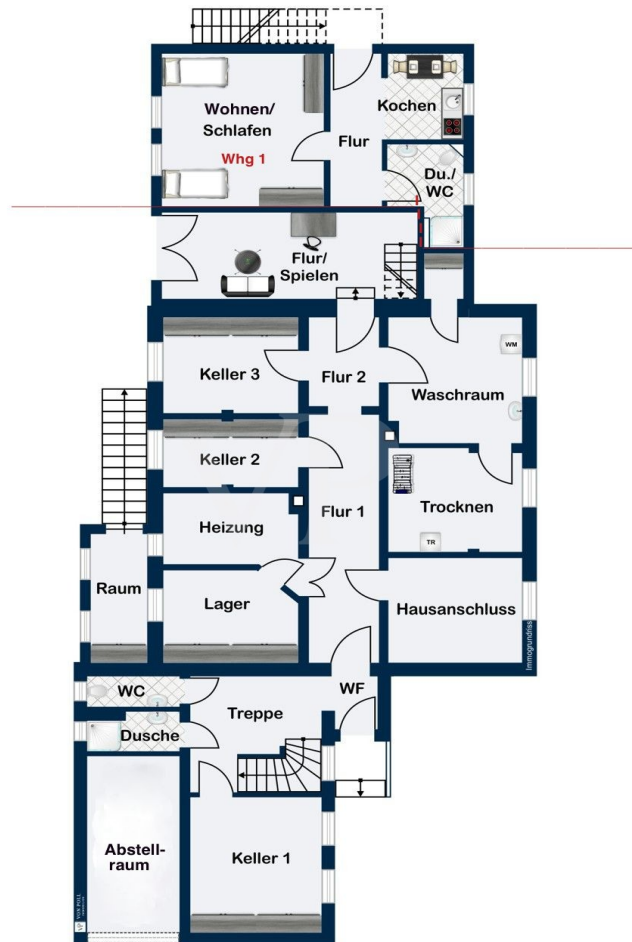
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VP azonosító: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

## Alaprajzok







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

**VP azonosító: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)**

## Az első benyomás

Ez a teljesen felújított és modernizált ingatlan körülbelül 368 m<sup>2</sup> lakóteret kínál egy tágas és gyönyörű, körülbelül 2784 m<sup>2</sup>-es telken. Az 1955-ben épült ingatlan 2022-ben átfogó modernizáción esett át, beleértve a főépület teljes felújítását is. Ezt kiegészítette egy új gáz központi fűtési rendszer és szigetelt tető telepítése, amelyet 2020-ban a főépületen, 2021-ben pedig a bővítményen szereltek fel. Az ablakokat 2000-ben cserélték, a bérbeadásra szánt bővítményt pedig eredetileg 2000-ben építették, majd 2020-ban újították fel. A teljes ingatlan magában foglalja a főépületet 96 szobával és 2 fürdőszobával, valamint a nappalit. A szobák elrendezése tágas, kényelmes lakókörnyezetet és sokoldalú felhasználási lehetőségeket biztosít. Különösen figyelemre méltó a teljes pince, amely további tárolóhelyet kínál a főépület és a bővítmény alatt. Az eredetileg 1924-ben épült főépülethez 1955-ben egy nagy bővítmény tartozik. A 2000-ben elkészült további bővítmény két bérlakást tartalmaz. Mindkét lakás jelenleg teljes egészében bérbe van adva, körülbelül 8000 euró nettó éves bérleti díjat termelve, így az ingatlan vonzó módja annak, hogy könnyítsen a tulajdonos terhein. Minden lakás egyedi energiamérőkkel van felszerelve, biztosítva az átlátható és személyre szabott energiaszámlázást. A külső részen tágas kert található, amely bőséges teret kínál a lakóknak a pihenésre és a szabadidős tevékenységekre. Egy kiváló minőségű új nyaraló teszi teljessé az idilli környezetet. A nagyméretű telek széleskörű testreszabási lehetőségeket tesz lehetővé. Az ingatlan jellemzői magas színvonalúak, harmonikusan ötvözve a modern elemeket az eredeti építmény varázsával. A jól megtervezett elrendezés, a prémium anyagokkal kombinálva, olyan lakókörnyezetet teremt, amely megfelel a modern igényeknek. Ez az ingatlan egyaránt alkalmas tágas otthonot kereso tulajdonos-lakók és a meglévő bérleti bevételekből profitálni kívánó befektetők számára. Átfogó jellemzőivel és a közelmúltbeli modernizációival szilárd alapot és biztos jövőt kínál a potenciális vásárlóknak. Örömmel adunk további információkat, vagy egyeztetünk időpontot a megtekintésre. Jöjjön el, és gyozodjon meg róla saját szemével, milyen számos lehetőséget kínál ez az ingatlan. Alig várjuk, hogy részletesebben is bemutathassuk Önnek ezt a lenyugozó ingatlant.

**VP azonosító: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)**

## **Részletes felszereltség**

**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**

**VP azonosító: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)**

## Minden a helyszínról

**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.**

**VP azonosító: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)**

## **További információ / adatok**

**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**

**VP azonosító: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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