

**Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)**

# Casa da sogno con ritorno sull'investimento: guadagno con 2 unità in affitto

**Codice oggetto: 25217020-1**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 368 m<sup>2</sup> • VANI: 13 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.784 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | 25217020-1             |
| Superficie netta    | ca. 368 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 13                     |
| Camere da letto     | 8                      |
| Bagni               | 4                      |
| Anno di costruzione | 1955                   |
| Garage/Posto auto   | 4 x superficie libera  |

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto                 | 549.000 EUR   |
| Casa                              | Casa plurifamiliare   |
| Compenso di mediazione            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualficazione | 2021  |
| Stato dell'immobile               | completamente ristrutturato   |
| Superficie lorda                  | ca. 147 m <sup>2</sup>  |
| Caratteristiche                   | Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone                  |

Codice oggetto: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

## Dati energetici

|   |                      |   |                                  |
|---|----------------------|---|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero | Consumo energetico                                    | 134.80 kWh/m <sup>2</sup> a      |
| Certificazione energetica valido fino a | 14.04.2035           | Classe di efficienza energetica                       | E                                |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1955                             |

Codice oggetto: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

## La proprietà



Codice oggetto: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

## La proprietà



Codice oggetto: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

## La proprietà



Codice oggetto: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

## La proprietà



Codice oggetto: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

## La proprietà



Codice oggetto: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

## La proprietà



Codice oggetto: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

## La proprietà



Codice oggetto: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

## La proprietà



Codice oggetto: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

## La proprietà



Codice oggetto: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

## La proprietà



**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

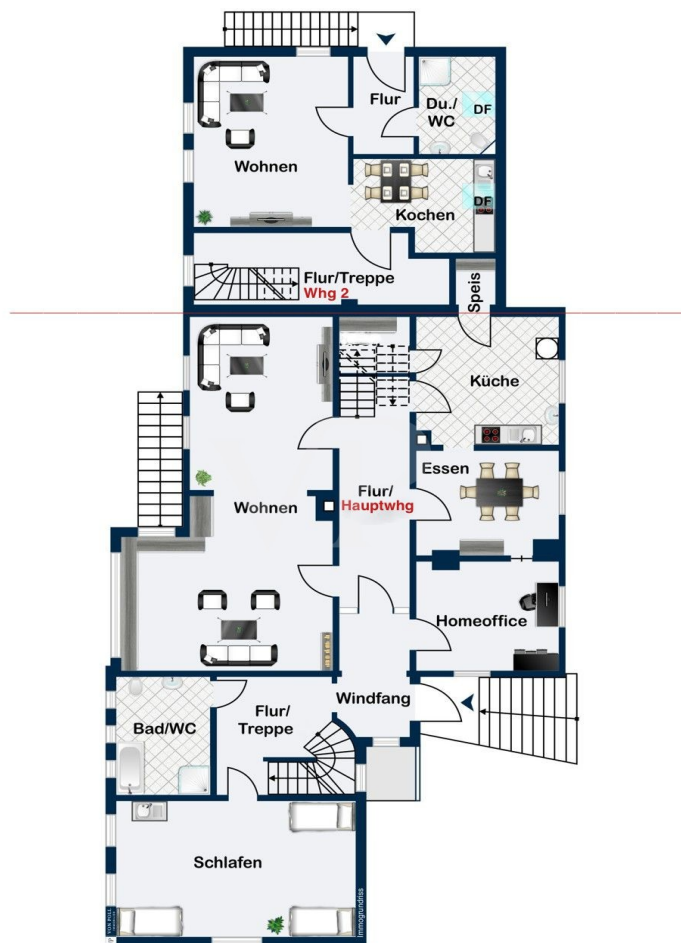
**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

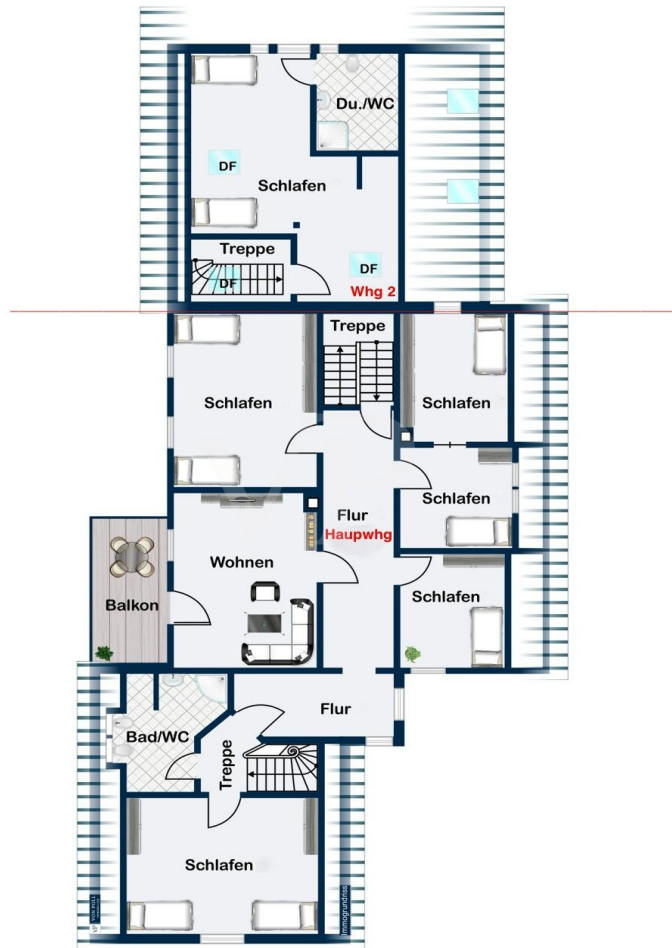
Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

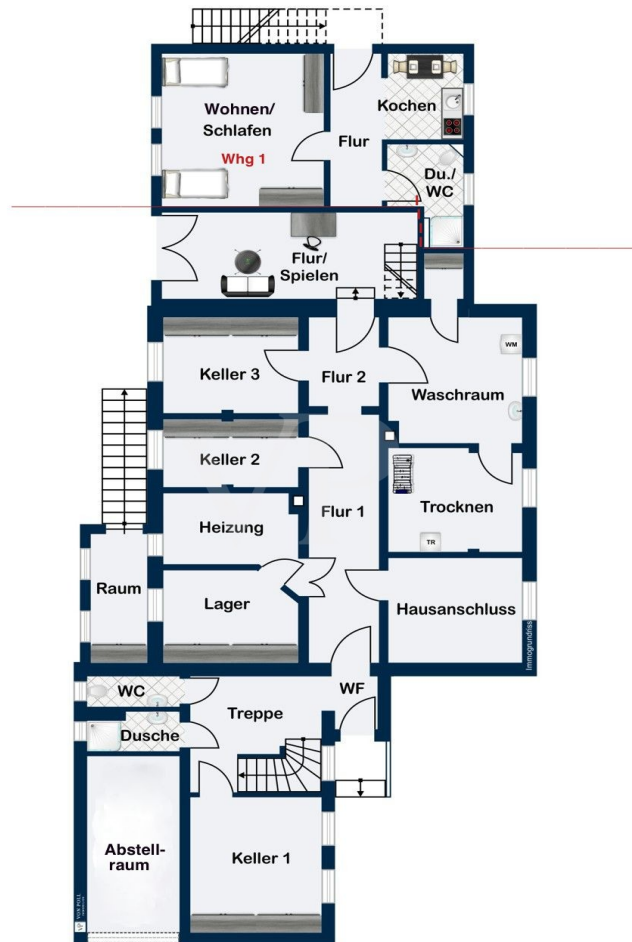
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Codice oggetto: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)**

## Una prima impressione

Questa proprietà completamente ristrutturata e modernizzata offre circa 368 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un ampio e splendido terreno di circa 2.784 m<sup>2</sup>. Costruita nel 1955, la proprietà è stata oggetto di un'ampia ristrutturazione nel 2022, che ha incluso la ristrutturazione completa della casa principale. A ciò si sono aggiunti l'installazione di un nuovo impianto di riscaldamento centralizzato a gas e una copertura isolata, installata sulla casa principale nel 2020 e sull'ampliamento nel 2021. Gli infissi sono stati sostituiti nel 2000 e l'ampliamento, destinato ad uso turistico, è stato originariamente costruito nel 2000 e ristrutturato nel 2020. L'intera proprietà comprende la casa principale con 96 camere e 2 bagni, oltre alla zona giorno. La disposizione degli ambienti è generosa, offrendo un ambiente abitativo confortevole e diverse possibilità di utilizzo. Una caratteristica particolarmente degna di nota è l'intero seminterrato, che offre ulteriore spazio di stoccaggio sotto la casa principale e l'ampliamento. La casa principale, originariamente costruita nel 1924, presenta un ampio ampliamento aggiunto nel 1955. Un ulteriore ampliamento, completato nel 2000, ospita due unità abitative in affitto. Entrambe le unità sono attualmente completamente affittate, generando un canone annuo netto di circa 8.000 euro, rendendo la proprietà un'opzione interessante per alleggerire il carico finanziario del proprietario. Tutte le unità sono dotate di contatori energetici individuali, garantendo una fatturazione energetica trasparente e personalizzata. L'esterno vanta un ampio giardino, che offre ai residenti ampi spazi per il relax e il tempo libero. Una nuova casa estiva di alta qualità completa l'ambiente idilliaco. Le generose dimensioni del terreno consentono un'ampia gamma di opzioni di personalizzazione. Le caratteristiche della proprietà soddisfano standard elevati, fondendo armoniosamente elementi moderni con il fascino della costruzione originale. Una planimetria ben progettata, combinata con materiali di pregio, crea un ambiente abitativo che soddisfa le esigenze contemporanee. Questa proprietà è adatta sia per i proprietari che cercano una casa spaziosa, sia per gli investitori che

desiderano beneficiare di un reddito da locazione esistente. Grazie alle sue caratteristiche complete e alle recenti ristrutturazioni, offre ai potenziali acquirenti una solida base e un futuro sicuro. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di fissare un appuntamento per una visita. Venite a scoprire di persona le numerose possibilità che questa proprietà offre. Non vediamo l'ora di presentarvi questa imponente proprietà in modo più dettagliato.

**Codice oggetto: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)**

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)**

## Tutto sulla posizione

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 Frühstücken 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.

**Codice oggetto: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)**

## Ulteriori informazioni

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

**Codice oggetto: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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