

Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

## Wohntraum mit Rendite - profitieren mit 2 vermieteten Einheiten

Número da propriedade: 25217020-1



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

PREÇO DE COMPRA: 549.000 EUR • ÁREA: ca. 368 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 13 • ÁREA DO TERRENO: 2.784 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

## Numa vista geral

Número da propriedade	25217020-1	Preço de compra	549.000 EUR
Área	ca. 368 m <sup>2</sup>	Natureza	Moradia multifamiliar
Quartos	13	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	8	Modernização / Reciclagem	2021
Casas de banho	4	Área útil	ca. 147 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1955	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	4 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás natural leve	Procura final de energia	134.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	14.04.2035	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1955

Número da propriedade: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

## O imóvel



Número da propriedade: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

## O imóvel



Número da propriedade: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

## O imóvel



Número da propriedade: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

## O imóvel



Número da propriedade: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

## O imóvel



Número da propriedade: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

## O imóvel



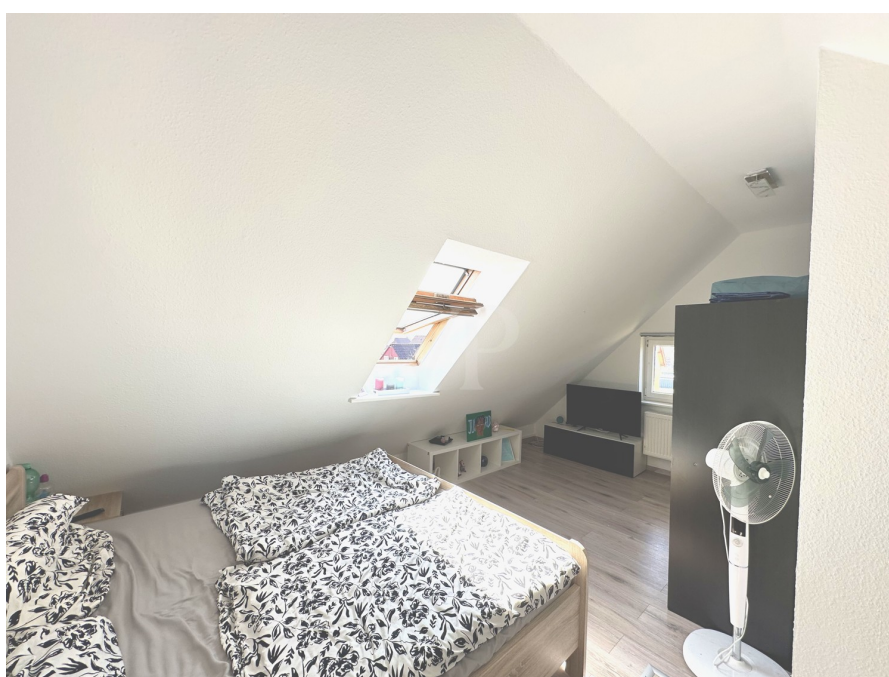
Número da propriedade: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

## O imóvel



Número da propriedade: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

## O imóvel



Número da propriedade: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

## O imóvel



Número da propriedade: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

## O imóvel




**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

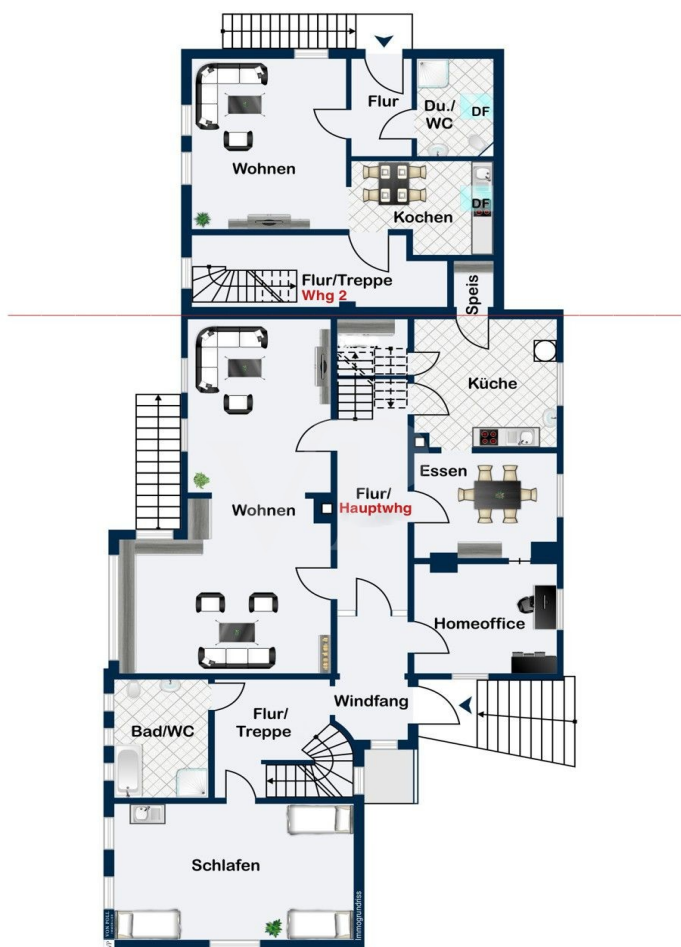
**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

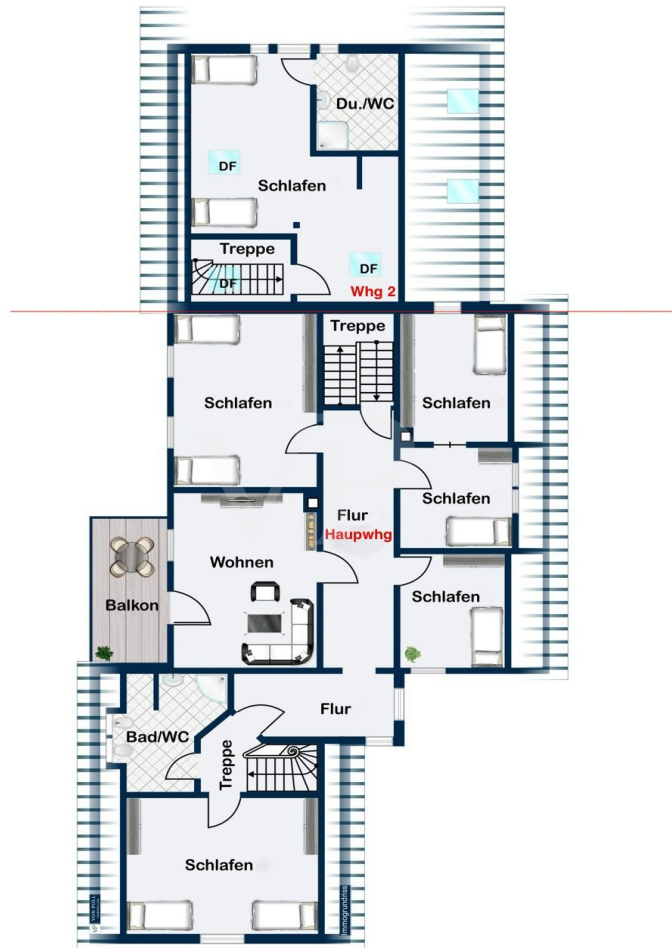
Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

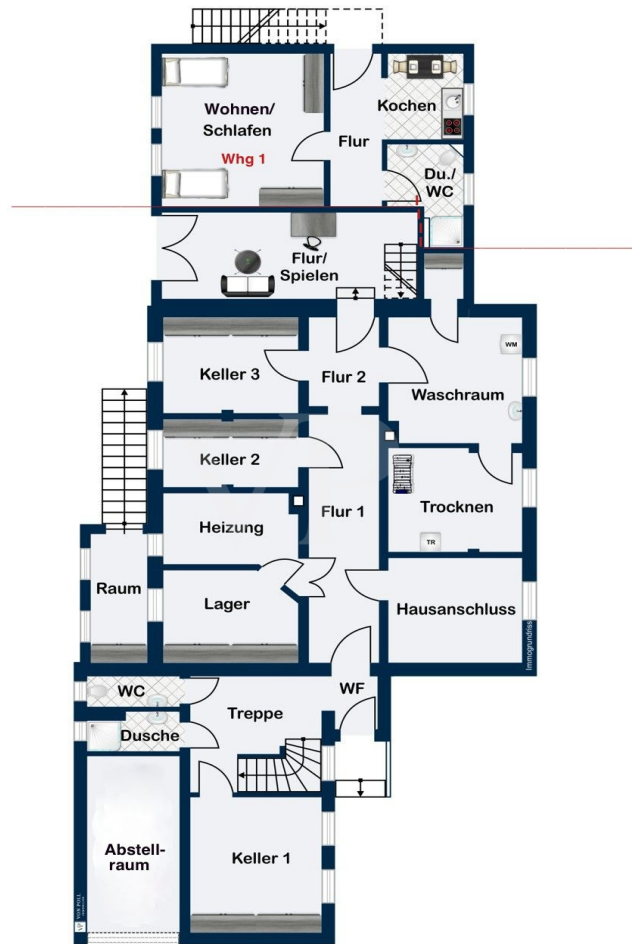
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número da propriedade: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)**

## Uma primeira impressão

Diese vollständig saniert und modernisierte Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 368 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen und wunderschönen Grundstück von ca. 2.784 m<sup>2</sup>. Gebaut im Jahr 1955, wurde das Anwesen 2022 umfassend modernisiert, wobei eine Generalsanierung des Haupthauses durchgeführt wurde. Ergänzt wurde diese durch eine neue Gas-Zentralheizung und eine Dacheindeckung mit Dämmung, die 2020 auf dem Haupthaus und 2021 auf dem Anbau installiert wurden. Die Fenster wurden 2000 erneuert, der Anbau für Vermietungszwecke wurde im Jahr 2000 neu erbaut und 2020 saniert.

Die gesamte Immobilie umfasst insgesamt das Haupthaus mit 96 Zimmer und 2 Badezimmer, zusätzlich des Wohnbereiches. Die Gestaltung der Räumlichkeiten ist großzügig ausgelegt, was ein angenehmes Wohngefühl und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Besonders hervorzuheben ist der Vollkeller, der unter dem Haupthaus mit Anbau zusätzliche Lagerfläche bietet.

Das Haupthaus, dessen Ursprungsbaujahr auf das Jahr 1924 zurückgeht, verfügt über einen großen Anbau, der 1955 ergänzend errichtet wurde. Zusätzlich gibt es einen Anbau aus dem Jahr 2000, der zur Vermietung von zwei Einheiten genutzt wird. Beide Einheiten sind gegenwärtig gut vermietet und erwirtschaften gesamt ca. 8.000 € Nettokaltmiete im Jahr, was die Immobilie zu einer attraktiven Entlastung der eigenen Finanzen macht. Alle Wohneinheiten sind mit eigenen Energiezählern ausgestattet, was eine transparente und individuelle Abrechnung der Energiekosten ermöglicht.

Der Außenbereich beeindruckt mit einem weitläufigen Garten, der den Bewohnern viel Raum für Erholung und Freizeitaktivitäten bietet. Ein hochwertiges neues Sommerhaus komplementiert die Freizeitidylle. Dank der vorteilhaften Grundstücksgröße lässt sich hier eine Vielzahl an privaten Gestaltungswünschen verwirklichen.

Die Ausstattung der Immobilie entspricht gehobenen Standards, wobei moderne Elemente mit dem Charme des ursprünglichen Baujahres harmonisch kombiniert wurden. Eine durchdachte Raumaufteilung, gepaart mit hochwertigen Materialien, schafft eine Wohnatmosphäre, die modernen Ansprüchen gerecht wird.

Diese Immobilie eignet sich gleichermaßen für Eigennutzer, die ein geräumiges Zuhause suchen, sowie für Anleger, die von der bestehenden Vermietung profitieren möchten. Mit ihrer umfassenden Ausstattung und den bereits durchgeführten Modernisierungen bietet sie potenziellen Käufern eine solide Grundlage und zukunftsichere Perspektive.

**Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Lassen Sie sich vor Ort von den vielfältigen Möglichkeiten, die dieses Anwesen bietet, überzeugen. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese eindrucksvolle Immobilie näher vorzustellen.**

**Número da propriedade: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)**

## **Detalhes do equipamento**

**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**

**Número da propriedade: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)**

## **Tudo sobre a localização**

**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 l 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.**

**Número da propriedade: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)**

## **Outras informações**

**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**

Número da propriedade: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel - Beedenbostel (Gemeinde)

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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