

Beedenbostel – Beedenbostel (Gemeinde)

# Wohntraum mit Rendite - profitieren mit 2 vermieteten Einheiten

Objektnummer: 25217020-1

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 368 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 2.784 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel – Beedenbostel (Gemeinde)

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel – Beedenbostel (Gemeinde)

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25217020-1    |
| Wohnfläche   | ca. 368 m²    |
| Zimmer       | 13            |
| Schlafzimmer | 8             |
| Badezimmer   | 4             |
| Baujahr      | 1955          |
| Stellplatz   | 4 x Freiplatz |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 549.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2021                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | vollständig renoviert                                                     |
| Nutzfläche                 | ca. 147 m²                                                                |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                   |

Objektnummer: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel – Beedenbostel (Gemeinde)

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergiebedarf            | 134.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 14.04.2035     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1955           |



Objektnummer: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel – Beedenbostel (Gemeinde)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel – Beedenbostel (Gemeinde)

## Die Immobilie





Objektnummer: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel – Beedenbostel (Gemeinde)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel – Beedenbostel (Gemeinde)

## Die Immobilie





Objektnummer: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel – Beedenbostel (Gemeinde)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel – Beedenbostel (Gemeinde)

## Die Immobilie





Objektnummer: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel – Beedenbostel (Gemeinde)

## Die Immobilie





Objektnummer: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel – Beedenbostel (Gemeinde)

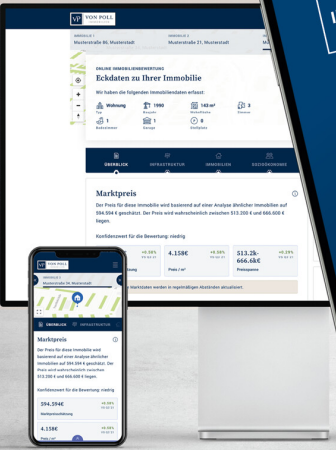
## Die Immobilie



Objektnummer: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel – Beedenbostel (Gemeinde)

## Die Immobilie





**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)

Objektnummer: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel – Beedenbostel (Gemeinde)

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

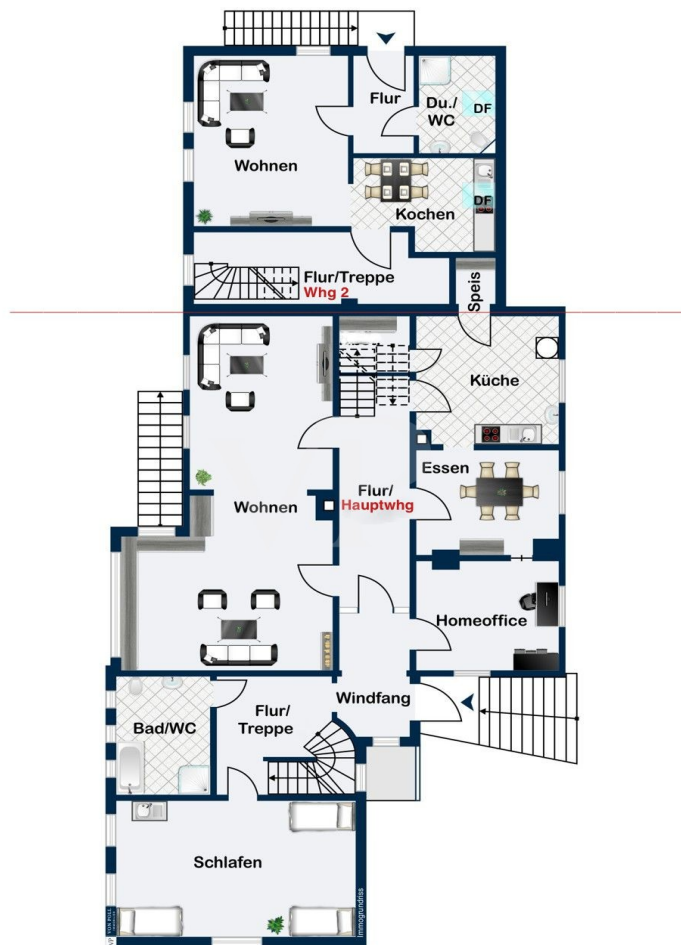
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

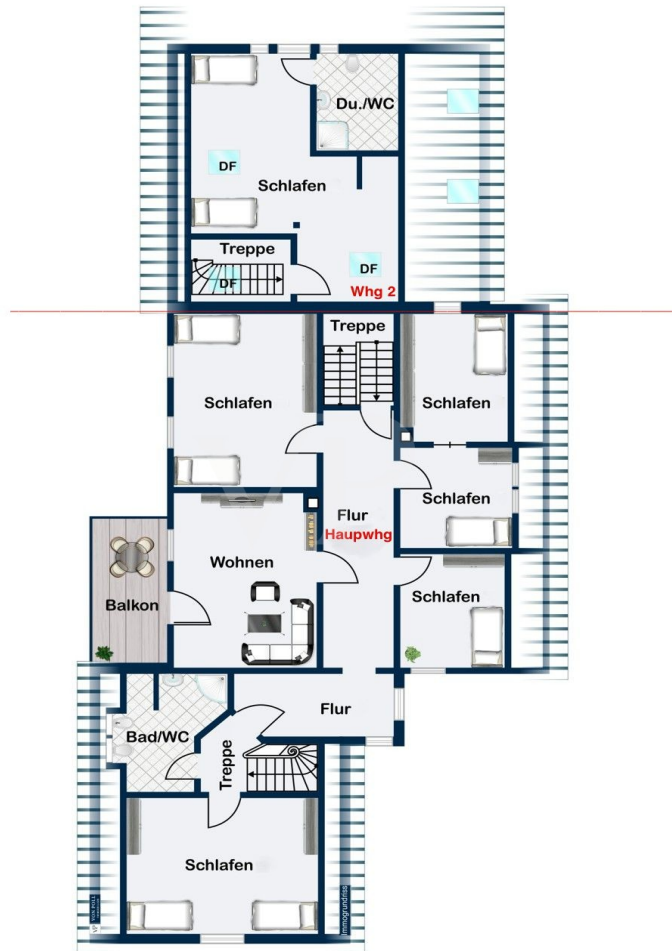
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

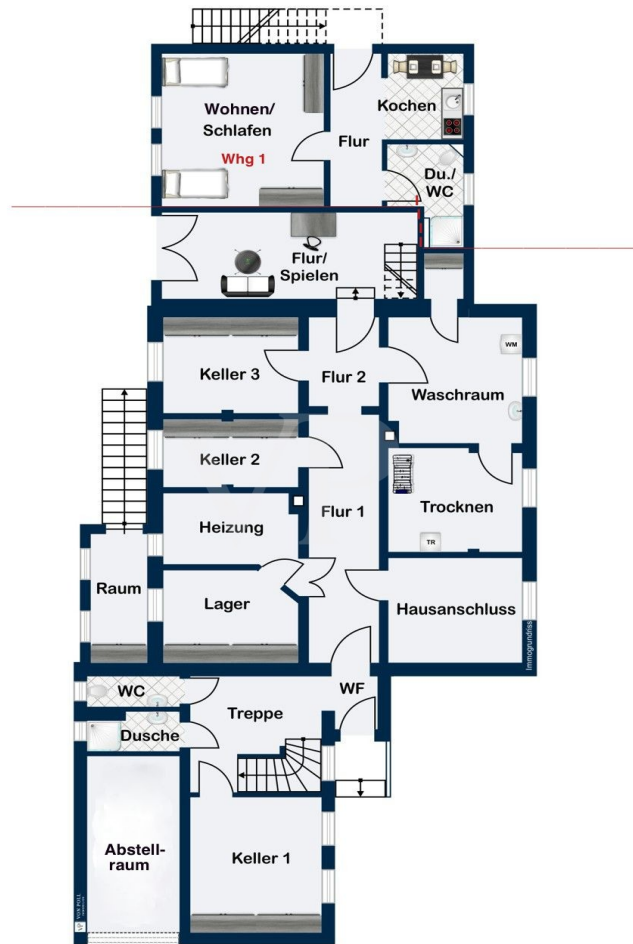


Objektnummer: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel – Beedenbostel (Gemeinde)

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



**Objektnummer: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel – Beedenbostel (Gemeinde)**

## Ein erster Eindruck

Diese vollständig saniert und modernisierte Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 368 m² auf einem großzügigen und wunderschönen Grundstück von ca. 2.784 m². 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.

Objektnummer: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel – Beedenbostel (Gemeinde)

## Ausstattung und Details

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



**Objektnummer: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel – Beedenbostel (Gemeinde)**

## Alles zum Standort

### 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. 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.

Objektnummer: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel – Beedenbostel (Gemeinde)

## Sonstige Angaben

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 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

Objektnummer: 25217020-1 - 29355 Beedenbostel – Beedenbostel (Gemeinde)

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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