

Beedenbostel

# \*\*Neuer Preis! Gepflegtes Einfamilienhaus mit schönem Garten in ruhiger Sackgassenlage\*\*

CODE DU BIEN: 25217036-2



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

PRIX D'ACHAT: 170.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 120 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 669 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25217036-2 - 29355 Beedenbostel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25217036-2 - 29355 Beedenbostel

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25217036-2	Prix d'achat	170.000 EUR
Surface habitable	ca. 120 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	8	État de la propriété	A rénover
Chambres à coucher	5	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Année de construction	1959		
Place de stationnement	1 x Garage		

CODE DU BIEN: 25217036-2 - 29355 Beedenbostel

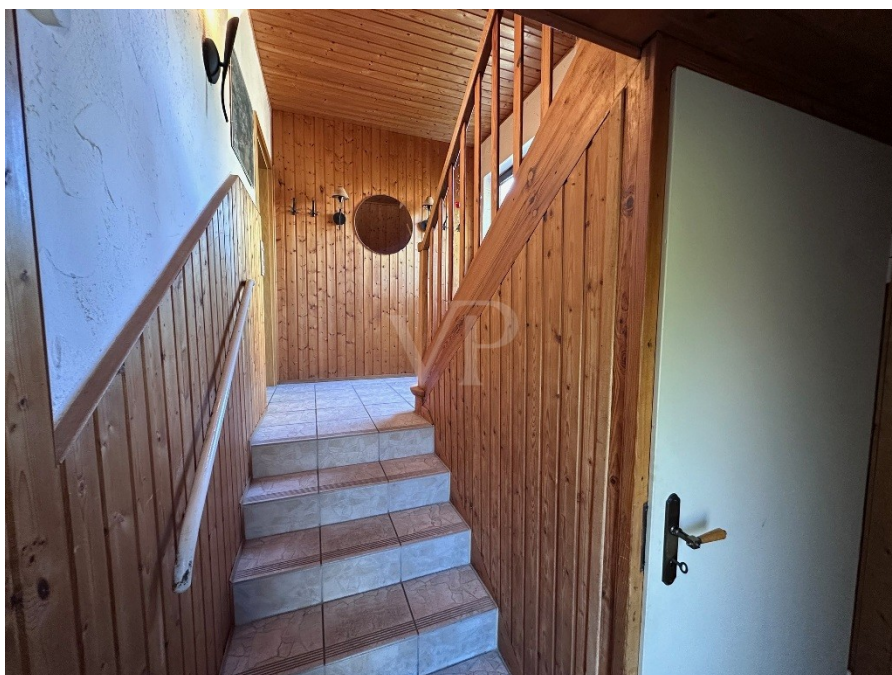
## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	28.04.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	339.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1959

CODE DU BIEN: 25217036-2 - 29355 Beedenbostel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25217036-2 - 29355 Beedenbostel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25217036-2 - 29355 Beedenbostel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25217036-2 - 29355 Beedenbostel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25217036-2 - 29355 Beedenbostel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25217036-2 - 29355 Beedenbostel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25217036-2 - 29355 Beedenbostel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25217036-2 - 29355 Beedenbostel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25217036-2 - 29355 Beedenbostel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25217036-2 - 29355 Beedenbostel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25217036-2 - 29355 Beedenbostel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25217036-2 - 29355 Beedenbostel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25217036-2 - 29355 Beedenbostel

## La propriété



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

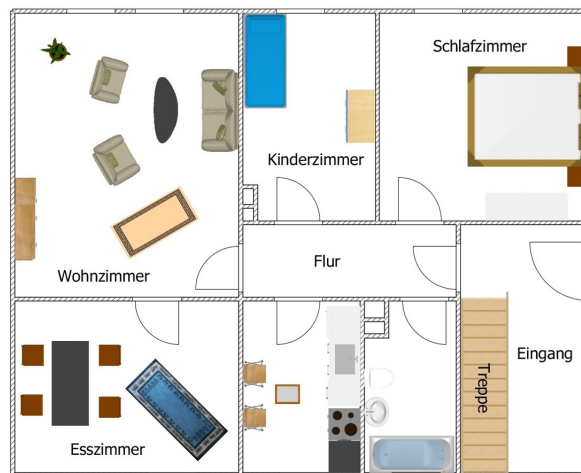
### Finden Sie *Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

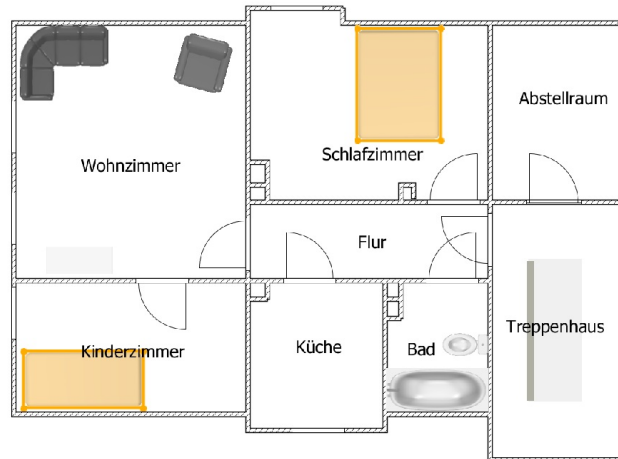
CODE DU BIEN: 25217036-2 - 29355 Beedenbostel

## Plans d'étage



Erdgeschoss

Achtung ! Unmaßstäbliche Angaben.



Dachgeschoss

Achtung! Unmaßstäbliche Angaben.

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25217036-2 - 29355 Beedenbostel**

## Une première impression

Zum Verkauf steht dieses familienfreundliche, voll-unterkellerte Einfamilienhaus (Baujahr 1957) in ruhiger Sackgassenlage in Beedenbostel. Auf ca. 120m<sup>2</sup> Wohnfläche stehen Ihnen folgende Räume / Zimmer zur Verfügung:

- + EG mit Flur, Küche, saniertes Bad, Wohnzimmer, Schlafzimmer + zwei Kinderzimmer & Terrasse
- + DG mit Flur, Bad, Wohnzimmer mit Kamin, Schlafzimmer sowie 1 separates Zimmer im Treppenhaus
- und ein weiteres kleines Zimmer & Küche

Die Immobilie ist voll-unterkellert und bietet im Keller Abstellräume, Hauswirtschaftsraum sowie Partykeller. Beide Wohnungen sind mit Einbauküchen ausgestattet und voneinander als getrennte Wohnungen nutzbar!

Auf dem ca. 669m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet sich die Garage, der Gartenbereich ist gepflegt und pflegeleicht begrünt. Die große Terrasse bietet zudem eine schöne Möglichkeit in den warmen Monaten im Freien zu verweilen.

Die ruhige Lage, Raumaufteilung sowie die familienfreundlichen Gegebenheiten bieten hier eine tolle Möglichkeit, für Familien mit Kindern das passende Domizil zu erwerben.

In naher Umgebung befindet sich die Samtgemeinde Lachendorf mit allen Nahversorgungsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie Gastronomie, Sportvereine und Ärzte und Schulen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfragen und stehen Ihnen gerne für Besichtigungen zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 25217036-2 - 29355 Beedenbostel

## Tout sur l'emplacement

Willkommen in Beedenbostel

Beedenbostel ist eine Gemeinde im Landkreis Celle in Niedersachsen (Deutschland). Die Gemeinde liegt östlich von Celle am Naturpark Südheide und gehört der Samtgemeinde Lachendorf an. In Beedenbostel mündet die Aschau in die Lachte. Beide Gewässer gehören zum Einzugsgebiet der Aller.

Beedenbostel ist ein kinderfreundliches Dorf mit einer eigenen Kindertagesstätte, diese liegt direkt im Ortskern, neben dem wunderbaren Dorfgemeinschaftshaus, welches gerade im Zuge der Leader-Förderung erweitert und modernisiert wurde.

Auch ein kleiner Laden mit Backwaren, Fleischereiprodukten, eine Postagentur, gleich nebenan ein Geldautomat der Sparkasse oder auch Volksbank hat Beedenbostel zu bieten. Wenn die Küche mal kalt bleiben soll, dann lädt ein griechisches Restaurant in der Nähe zum Essen ein. Alles ist fußläufig erreichbar.

In ca. 2 km Entfernung befindet sich der „Beerenhof Alps“, ein wunderbares Ausflugsziel zum Frühstück oder Kaffeetrinken. Mit dem Fahrrad gut zu erreichen da ein gutes Fahrradwegenetz zum Radfahren einlädt.

Die Gemeinde ist größtenteils landwirtschaftlich geprägt. Auch für die heranwachsende Generation ist gesorgt, denn in wenigen Minuten erreichen Sie Lachendorf mit Kitas, Kindergärten und allen Schulformen. Eine gute Infrastruktur (diverse Einkaufsmöglichkeiten und Bekleidungsgeschäfte) befinden sich dort auch.

Beedenbostel verfügt über eine gute Verkehrsanbindung. Verschiedene Landstraßen mit den Bundesstraßen 191 und 214 stehen zur Verfügung. Celle ist z. B. in ca. 15 Min. mit dem Auto zu erreichen. Durch den genehmigten Ausbau der Ostumgehung, wird Hannover und Hamburg viel besser erreichbar sein. Auch mit dem Bus der KVC kann man Lachendorf, sowie auch Celle flexibel erreichen.

Selbstverständlich bieten einige Vereine auch gute Möglichkeit zur Freizeitgestaltung an.

**CODE DU BIEN: 25217036-2 - 29355 Beedenbostel**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.4.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 339.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 25217036-2 - 29355 Beedenbostel

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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