

Beedenbostel

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

????????? ??????????: 25217036-1



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

???? ??????: 175.000 EUR • ??????????: ca. 120 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 669 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25217036-1 - 29355 Beedenbostel

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25217036-1 - 29355 Beedenbostel

?? ??? ??????

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| ???????? ?????????   | 25217036-1           |
| ???????????          | ca. 120 m²           |
| ????? ??????         | ?????????????? ????? |
| ?????????            | 8                    |
| ????????????? ???    | 5                    |
| ??????????           |                      |
| ??????????           | 2                    |
| ????? ?????????????  | 1959                 |
| ?????? ????????????? | 1 x ??????           |

|                |                                                                                       |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????  | 175.000 EUR                                                                           |
| ??????         | ?????????????<br>????????????????                                                     |
| ????????????   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????      | ???????                                                                               |
| ?????????????? |                                                                                       |
| ????????       | ????????, ??????,<br>?????,<br>????????????????<br>?????????                          |

??????? ???????: 25217036-1 - 29355 Beedenbostel

????????????? ??????????

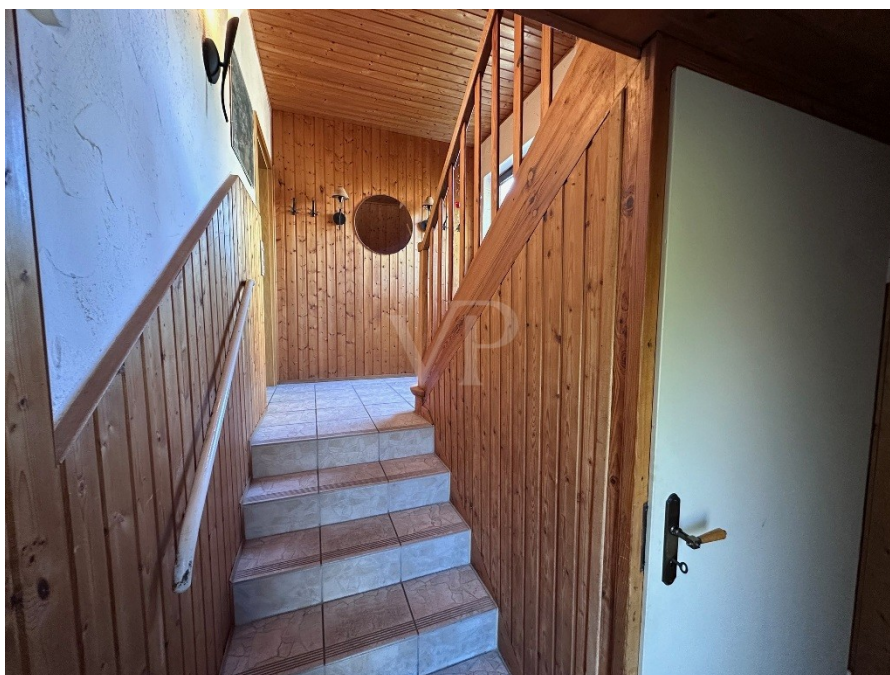
|                                                    |                      |
|----------------------------------------------------|----------------------|
| ??????????<br>??????????                           | ????????? ?????????? |
| ????? ???????????                                  | ?????                |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 28.04.2035           |
| ????? ???????????                                  | ?????                |

|                                                                            |                |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ????????????????<br>??????????                                             | BEDARF         |
| ??????? ??????<br>??????????                                               | 339.60 kWh/m²a |
| ?????????<br>?????????????<br>??????????                                   | H              |
| ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>????????????<br>???????????????? | 1959           |



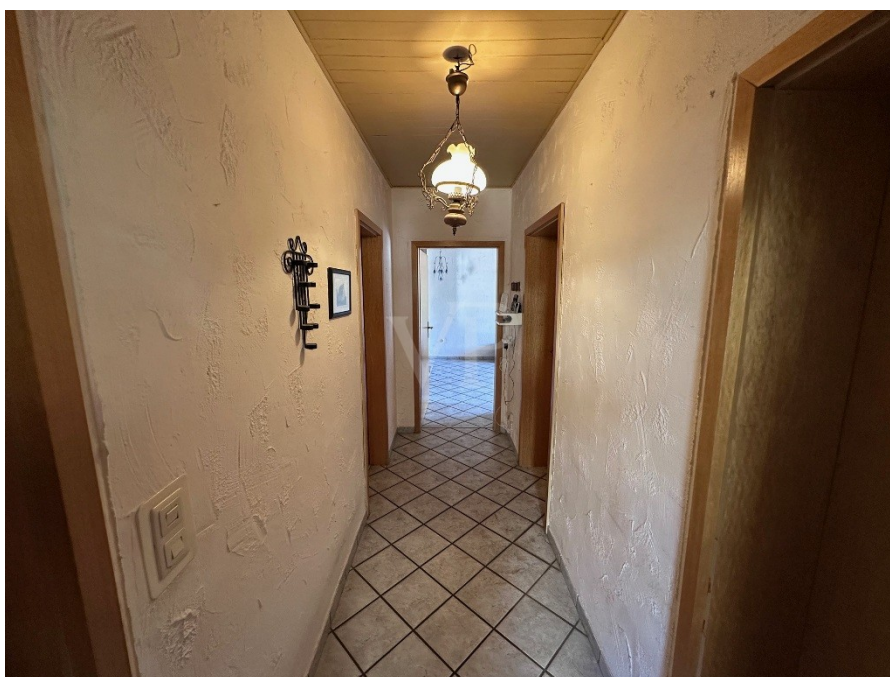
??????? ???????: 25217036-1 - 29355 Beedenbostel

?? ????????



??????? ???????? : 25217036-1 - 29355 Beedenbostel

?? ????????





??????? ???????: 25217036-1 - 29355 Beedenbostel

?? ????????



??????? ???????? : 25217036-1 - 29355 Beedenbostel

?? ????????





??????? ???????: 25217036-1 - 29355 Beedenbostel

?? ????????



??????? ???????: 25217036-1 - 29355 Beedenbostel

?? ????????





??????? ???????: 25217036-1 - 29355 Beedenbostel

?? ????????



??????? ???????: 25217036-1 - 29355 Beedenbostel

?? ????????





??????? ???????? : 25217036-1 - 29355 Beedenbostel

?? ????????





??????? ???????: 25217036-1 - 29355 Beedenbostel

?? ????????





??????? ???????: 25217036-1 - 29355 Beedenbostel

?? ????????





??????? ???????? : 25217036-1 - 29355 Beedenbostel

?? ????????





??????? ???????? : 25217036-1 - 29355 Beedenbostel

?? ????????



**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)



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

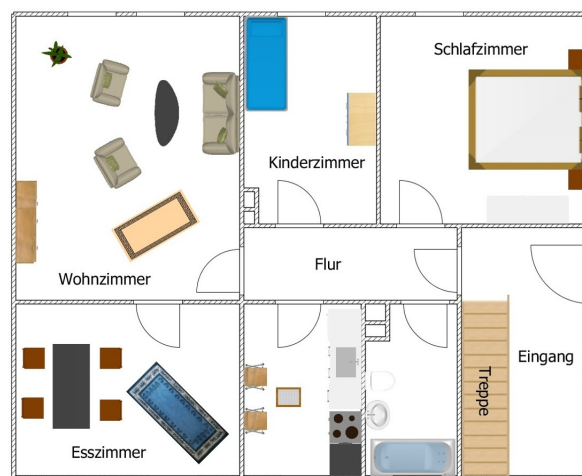
**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

??????? ???????: 25217036-1 - 29355 Beedenbostel

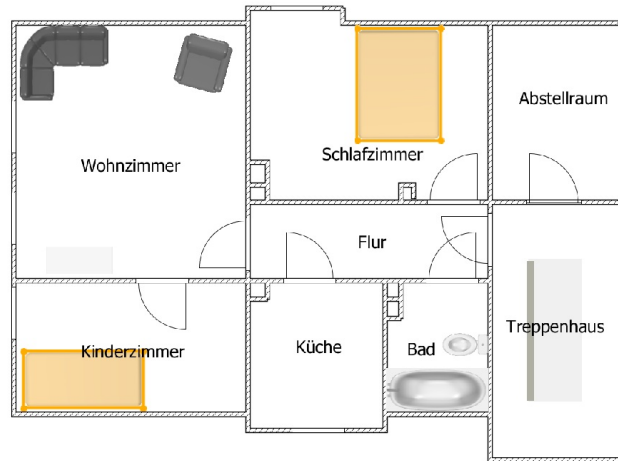
???????



Erdgeschoss

Achtung ! Unmaßstäbliche Angaben.





Dachgeschoss

Achtung! Unmaßstäbliche Angaben.

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ?????????: 25217036-1 - 29355 Beedenbostel

## ??? ?????? ???????????

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 passenden 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.



??????? ?????????: 25217036-1 - 29355 Beedenbostel

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 25217036-1 - 29355 Beedenbostel

????? ?????????????

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 Handelsregistrauszugs, 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.



??????? ?????????: 25217036-1 - 29355 Beedenbostel

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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