Celle – Stadtgebiet

5 HOMES - Barrierefreie Erdgeschosswohnung in gediegener Lage.

Objektnummer: 21217046-1A

KAUFPREIS: 299.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 80 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 21217046-1A - 29221 Celle – Stadtgebiet

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

Objektnummer: 21217046-1A - 29221 Celle – Stadtgebiet

Auf einen Blick

Objektnummer	21217046-1A
Wohnfläche	ca. 80 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2023
Stellplatz	1 x Carport, 15000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 21217046-1A - 29221 Celle – Stadtgebiet

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	LUFTWP
Energieausweis gültig bis	09.12.2031
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	34.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A

Objektnummer: 21217046-1A - 29221 Celle – Stadtgebiet

Die Immobilie

Objektnummer: 21217046-1A - 29221 Celle – Stadtgebiet

Die Immobilie

Objektnummer: 21217046-1A - 29221 Celle – Stadtgebiet

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: 21217046-1A - 29221 Celle – Stadtgebiet

Ein erster Eindruck

Barrierefrei und Seniorengerecht! Zum Verkauf steht eine hochwertige, barrierefreie Wohnung, die sich im Erdgeschoss einer ruhige und gehobene Wohnanlage, aus dem Jahr 2022, mit nur 5 Wohnungen befindet. Mit einer Wohnfläche von etwa 79 m² und insgesamt drei Zimmern, besticht sie durch ihre gehobene Ausstattung in einer absolut gediegenen Sadttlage Lage. Die Wohnung verfügt über einen großzügigen Wohnbereich, 2 Schlafzimmer, ein großes Badezimmer und einem geräumigen Hauswirtschaftsraum. Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die Terrasse mit eigenem Gartenteil, welcher nur für diese Wohnung bereitgestellt ist. Hier können Sie in Ihrem eigenen kleinen Paradies entspannen und die frische Luft genießen. Die Ausstattungsqualität ist gehoben und es wurde großen Wert darauf gelegt, dass das Objekt den aktuellen Bauverordnungen entspricht. Besonders hervorzuheben sind die barrierefreie Bauweise und die Umsetzung der Energiesparmaßnahmen nach KFW55. Das Gebäude erfüllt somit sehr hohe Ansprüche an die Energieeffizienz und den aktuellem Wärmedämmstandard. Der niedrige Energiebedarf sorgt für niedrige Heizkosten und ist somit auch ökologisch nachhaltig. Selbstverständlich wurden beim Bau auch die Materialien und Ausrüstung nur von höchster Qualität gewählt. So gibt es eine 3-fach Verglasung an allen Fenstern, was für eine ausgezeichnete Schalldämmung und Wärmeisolierung sorgt. Die Lage der Wohnung ist sehr gefragt. Sie befindet sich in einer ruhigen, aber dennoch zentralen Lage in der Stadt. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Für Ihr KFZ wird optional ein Carport in der Wohnanlage angeboten. Der Fokus dieser Immobilie ist auf die Barrierefreiheit und Seniorengerechtigkeit gelegt. Die Wohnung ist nicht nur für ältere Menschen geeignet, mit breiten Türen und einem zentralen Aufzug, der auch für Rollstuhlfahrer und Rollatoren jeden Bereich dieser schönen Wohnanlage problemlos erreichbar macht. Eine weitere Besonderheit ist die individuelle Auswahl der Ausstattung. Noch können Sie Elemente wie die Farbe der Wände oder den Bodenbelag frei wählen und so Ihre ganz persönliche Note in Ihr neues Zuhause einbringen. Diese Immobilie ist ein Juwel für alle, die einen hochwertige Wohnung in ruhiger und gediegener Nachbarschaft und Lage suchen. Eine detaillierte Baubeschreibung steht Ihnen zur Verfügung. Vereinbaren Sie jetzt gerne Ihren Besichtigungstermin!

Objektnummer: 21217046-1A - 29221 Celle – Stadtgebiet

Ausstattung und Details

Erstellung nach KFW 55
Es gilt für alle Gebäude, die beheizt oder klimatisiert werden. Seine Vorgaben beziehen sich vorwiegend auf die Heizungstechnik und den Wärmedämmstandard des Gebäudes. Das Effizienzhaus KFW55 beschreibt einen besonders energiesparenden Bau- und Sanierungsstandard. Die Gebäude verlieren kaum Wärme und decken den geringen Bedarf höchst effizient.
Die in den Grundrissen dargestellte Auswahl und Anordnung der sanitären Objekte stellt nur einen Vorschlag dar. Die Platzierung der sanitären Objekte kann in Abstimmung mit dem Bauherrn verändert werden, soweit technisch möglich.
Die in den Grundrissen eingezeichnete Möblierung, Bepflanzung und Beleuchtung stellt lediglich Einrichtungsvorschläge dar und ist nicht Gegenstand der Baubeschreibung. Eventuell unabänderliche und unvermeidbare Änderungen aus statischen oder technischen Gründen im Detail bleiben vorbehalten, sofern diese sich im Rahmen der eingeplanten Kosten bewegen oder auch durch Auflagen des Bauamtes oder anderer Stellen gefordert werden. Die Fertigstellung ist zum Ende 2022 geplant. Veränderungen und Zeitplanungen behält sich der Bauträger vor.

Objektnummer: 21217046-1A - 29221 Celle – Stadtgebiet

Alles zum Standort

Willkommen in Celle Die Residenzstadt Celle, mit etwa 73.000 Einwohnern, liegt im südlichen Bereich der Lüneburger Heide, mit unmittelbarer Nähe zu den Städten Hannover und Braunschweig. Die Altstadt Celles bildet das größte zusammenhängende Fachwerkensemble Europas und wird von tausenden Touristen jährlich besucht. Die Stadt Celle besteht aus den Ortsteilen Altencelle, Altenhagen, Blumlage/Altstadt, Bostel, Boye, Garßen, Groß Hehlen, Hehlentor, Hustedt, Klein Hehlen, Lachtehausen, Neuenhäusen, Neustadt/Heese, Scheuen, Vorwerk, Westercelle und Wietzenbruch. Celle ist eine moderne und lebensfrohe Stadt in der sich besonders Familien wohlfühlen können. Durch die Ansiedelung größerer Ölfirmen und deren Zulieferer ist Celle auch als "little Texas" bekannt, was nicht nur zu vielen guten Arbeitsstellen führt, sondern der Stadt auch einen gewissen internationalen Flair gibt. Kulturell steht in Celle das Herzogschloss mit seinem Schlosstheater, welches Europas ältestes, regelmäßig bespieltes Barocktheater ist, im Vordergrund. Hinzu kommt ein bunter Mix aus Museen, weiteren Theatern, Musikfestivals, Konzerten, Galerien und Stadtfesten. Bei Pferdefreunden ist natürlich das Celler Landgestüt mit seiner alljährlichen Hengstparade beliebt. In Celle gibt es des Weiteren eine überaus vielfältige Natur und Landschaft zu entdecken. Es gibt nahe der Stadt den Französischen Garten und die Dammaschwiesen entlang der Aller, wo Sie schöne Spaziergänge oder auch Radtouren machen können. Dazu lädt ebenfalls der Allerradweg ein. Viele weitere Naturerlebnismöglichkeiten gibt es in Celle und Umgebung für jeden Geschmack. Ein geschlossenes Schulsystem und eine gute verkehrstechnische Anbindung an die Großstädte Norddeutschlands runden die Vorteile der 700 Jahre alten Residenzstadt ab. Sowohl die B3 als auch die A7 und die B214 ermöglichen eine gute Anbindung mit dem Pkw. Auch der Celler Bahnhof liegt in unmittelbarer Nähe der Stadt und verfügt über ein gutes Bahnnetz. Der nächstgelegenste Flughafen Hannover-Langenhagen ist mit dem Auto in etwa 30 min zu erreichen, mit der Bahn in 36 min.

Objektnummer: 21217046-1A - 29221 Celle – Stadtgebiet

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.12.2031. Endenergiebedarf beträgt 34.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

Objektnummer: 21217046-1A - 29221 Celle – Stadtgebiet

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Simon von Collrepp

Schuhstraße 12 Celle
E-Mail: celle@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com