

Celle – Stadtgebiet

# Familienhaus mit Charme!

Objektnummer: 23217079-1A



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

KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 166 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 901 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23217079-1A - 29223 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: 23217079-1A - 29223 Celle – Stadtgebiet

## Auf einen Blick

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Objektnummer  | 23217079-1A       |
| Wohnfläche    | ca. 166 m²        |
| Dachform      | Satteldach        |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer        | 6                 |
| Schlafzimmer  | 3                 |
| Badezimmer    | 1                 |
| Baujahr       | 1959              |
| Stellplatz    | 1 x Garage        |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 299.000 EUR                                                               |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 100 m²                                                                |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Balkon                                  |

Objektnummer: 23217079-1A - 29223 Celle – Stadtgebiet

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | GAS            |
| Energieausweis gültig bis  | 20.06.2033     |
| Befuerung                  | Gas            |

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Energieausweis          | BEDARF         |
| Endenergiebedarf        | 356.10 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | H              |

Objektnummer: 23217079-1A - 29223 Celle – Stadtgebiet

## Die Immobilie



Objektnummer: 23217079-1A - 29223 Celle – Stadtgebiet

## Die Immobilie



Objektnummer: 23217079-1A - 29223 Celle – Stadtgebiet

## Die Immobilie



Objektnummer: 23217079-1A - 29223 Celle – Stadtgebiet

## Die Immobilie



Objektnummer: 23217079-1A - 29223 Celle – Stadtgebiet

## Die Immobilie



Objektnummer: 23217079-1A - 29223 Celle – Stadtgebiet

## Die Immobilie



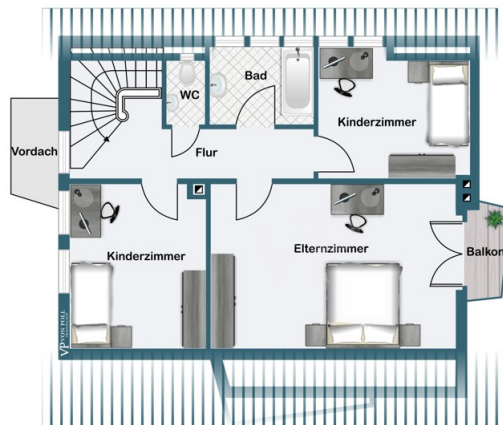
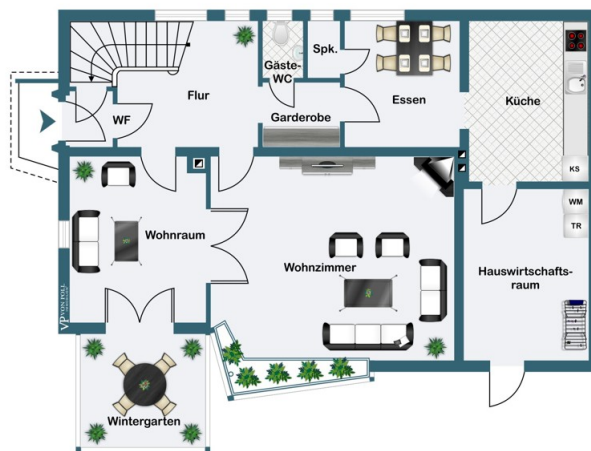
Objektnummer: 23217079-1A - 29223 Celle – Stadtgebiet

## Die Immobilie



Objektnummer: 23217079-1A - 29223 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: 23217079-1A - 29223 Celle – Stadtgebiet**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1959 mit einer Wohnfläche von ca. 166 m<sup>2</sup> auf einem sehr schönen Grundstück von ca. 901m<sup>2</sup>. Die Immobilie befindet sich in einem guten Zustand und bietet eine solide Ausstattungsqualität. Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer. Ein besonderes Highlight ist das große Wohnzimmer mit Kamin, der für angenehme Wärme sorgt. An das Wohnzimmer schließt sich ein beheizter Wintergarten an, der mit Blick in den Garten zum Verweilen und Entspannen einlädt. Die Raumaufteilung ist familienfreundlich und bietet viel Raum und Privatsphäre für alle. An die Küche schließt sich ein Essbereich an, der Treffpunkt für gemeinsame Mahlzeiten mit der Familie oder Freunden. Das Bad ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet. Das Grundstück besticht durch einen sehr schönen Garten, der zum Spielen, Sonnenbaden oder Gärtnern einlädt. Hier kann man die Natur genießen und sich eine Wohlfühloase schaffen. Genießen Sie den Sommer auf der Sonnenterrasse oder dem großen Balkon. Die Lage des Hauses ist ideal. Es steht in einer beliebten Wohngegend, die sowohl die Nähe zur Stadt, als auch zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel bietet.

Objektnummer: 23217079-1A - 29223 Celle – Stadtgebiet

## Ausstattung und Details

Jahr 2014 wurde eine Gasbrennwertheizung eingebaut und in 2023 mit einem energieeffizienteren Wärmetauscher und Umschaltventil modernisiert;  
Schallschutzfenster, auf Grund der angrenzenden Bahntrasse :

Objektnummer: 23217079-1A - 29223 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, Neuenhäusern, 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 nächstgelegene Flughafen Hannover-Langenhagen ist mit dem Auto in etwa 30 min zu erreichen, mit der Bahn in 36 min.

Objektnummer: 23217079-1A - 29223 Celle – Stadtgebiet

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 356.10 kWh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. 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.

Objektnummer: 23217079-1A - 29223 Celle – Stadtgebiet

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Simon von Collrepp

---

Schuhstraße 12 Celle  
E-Mail: [celle@von-poll.com](mailto:celle@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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