

Celle

## **\*\*Modernisiertes EFH mit toller Ausstattung in attraktiver Lage\*\***

Objektnummer: 25217015



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

**KAUFPREIS: 590.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 607 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25217015 - 29221 Celle

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

Objektnummer: 25217015 - 29221 Celle

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25217015                  |
| Wohnfläche   | ca. 150 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 6                         |
| Schlafzimmer | 5                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1950                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 590.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                               |

Objektnummer: 25217015 - 29221 Celle

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |               |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        | Energieausweis              | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Endenergiebedarf            | 43.20 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 23.03.2035             | Energie-Effizienzklasse     | A             |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 2024          |

Objektnummer: 25217015 - 29221 Celle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217015 - 29221 Celle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217015 - 29221 Celle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217015 - 29221 Celle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217015 - 29221 Celle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217015 - 29221 Celle

## Die Immobilie



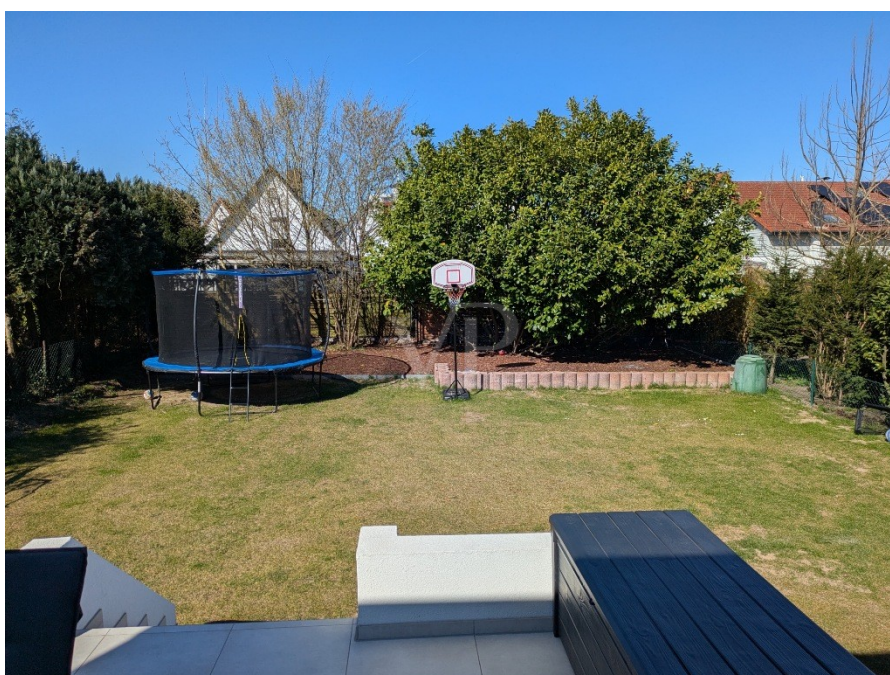
Objektnummer: 25217015 - 29221 Celle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217015 - 29221 Celle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217015 - 29221 Celle

## Die Immobilie



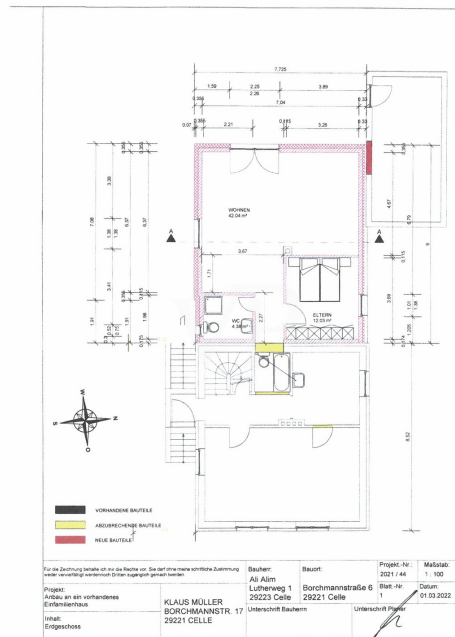
Objektnummer: 25217015 - 29221 Celle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217015 - 29221 Celle

# Die Immobilie



**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: 25217015 - 29221 Celle

## 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: 25217015 - 29221 Celle

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein komplett-saniertes & voll-unterkellertes Einfamilienhaus mit schönem Garten & Garage im beliebten Stadtteil Neuenhäusern. Die Immobilie, Baujahr 1950, wurde 2024 durch einen Anbau von der Wohnfläche erweitert. Zudem wurde der Innenbereich komplett saniert und modernisiert. Auf ca. 150m<sup>2</sup> Wohnfläche befinden sich nun der große Wohn- und Essbereich, 5 Zimmer, Flur, zwei Bäder sowie Terrasse. Zu den Nennenswerten Sanierungsmaßnahmen zählen u.a. der Einbau einer neuen Luft-Wärmepumpen Heizung, eine neue Solarinstallation, Wallbox, Badsanierungen, neue Bodenbeläge und Innentüren + Zargen, eine neue Nolte-Einbauküche mit NEFF-Geräten, neue Elektrik sowie neue Wasserleitungen, Glasfaser-Anschluss. Bereits vor der Sanierung wurden die Fenster 2010 auf 3-fach verglaste Fenster mit Wärmedämmung und Schallschutz umgerüstet. Eine gut durchdachte Raumaufteilung sowie hochwertige Ausstattung tragen hier zu einem hohen Wohnkomfort bei. Im EG des Haus befinden sich Windfang, Flur, 3 Schlafzimmer sowie der großzügige offene Wohn- und Essbereich. Im OG nutzen Sie zwei weitere Zimmer und haben den Zugang zum Dachboden. Der isolierte Dachboden im alten Teil des Hauses bietet Stauraum. Der energetische Aspekt kommt hier ebenfalls nicht zu kurz. Die moderne Luft-Wärmepumpenheizung gepaart mit einer Solarinstallation entspricht hier dem modernen Bild der heutigen Anforderungen. Zudem wurde bereits eine Wallbox für die E-Mobilität installiert und durch die Solarinstallation mit Strom versorgt. Die Fußbodenheizung wurde im Bereich des Anbaus eingebaut, der ältere Teil des Hauses ist mit Heizkörpern ausgestattet. Besonders die geringen Kosten für den Strom- und Warmwasserverbrauch sind hier mit ca. mtl. EUR 70,00 hervorzuheben! Ebenfalls vorhanden ist ein Glasfaser-Anschluss für schnelles Internet. Alle Zimmer sind zudem mit LAN-Anschlüssen ausgestattet. Ihr Pkw können Sie bequem in der Garage abstellen, in der Auffahrt ist zudem noch Platz für mindestens 2 weitere Fahrzeuge. Auf dem ca. 607m<sup>2</sup> großen Grundstück kommt auch der Platz für Aktivitäten im Garten nicht zu kurz, Der schön angelegte Garten kann sowohl über den Wohnbereich und Keller als auch von außen herum erreicht werden und bietet Kindern viel Platz zum spielen. Wir freuen uns auf Ihre Anfragen und vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Objektnummer: 25217015 - 29221 Celle

## Ausstattung und Details

- + 5 Zimmer
- + 2 Bäder
- + komplett saniert
- + Fußbodenheizung
- + neue Luft-Wärmepumpenheizung 2024
- + Solarinstallation 2024, 7,8kW
- + Batteriespeicher für die Solaranlage im Keller mit 7,68kW, erweiterbar bis zu 23kW
- + Wallbox Marke Schneider, 11kW 2024
- + neue Nolte Einbauküche mit NEFF-Geräten 2024
- + Garage
- + Anbau 2024
- + Garten
- + Keller
- + Fassade mit 10er Dämmung und Riemchen, aufgebracht 2010
- + 3-fach verglaste Fenster mit Wärmedämmung und Schallschutz
- + Rollläden & Plissees
- + Glasfaser-Anschluss
- + Kabelanschluss
- + alle Zimmer mit LAN-Anschluss ausgestattet
- + neuer Gartenbrunnen 2024 installiert
- + neue Wasserleitungen

Objektnummer: 25217015 - 29221 Celle

## 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: 25217015 - 29221 Celle

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 43.20 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024. 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: 25217015 - 29221 Celle

## 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)