

Celle

# Haus mit Wegerecht sucht Handwerker, die sich verwirklichen möchten.

Objektnummer: 25217051-1



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

**KAUFPREIS: 179.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 141,69 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 444 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25217051-1 - 29229 Celle

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

Objektnummer: 25217051-1 - 29229 Celle

## Auf einen Blick

Objektnummer	25217051-1	Kaufpreis	179.000 EUR
Wohnfläche	ca. 141,69 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5		
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	2		
Baujahr	1938	Modernisierung / Sanierung	2023
Stellplatz	1 x Carport	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 15 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25217051-1 - 29229 Celle

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	208.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.08.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 25217051-1 - 29229 Celle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217051-1 - 29229 Celle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217051-1 - 29229 Celle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217051-1 - 29229 Celle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217051-1 - 29229 Celle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217051-1 - 29229 Celle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217051-1 - 29229 Celle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217051-1 - 29229 Celle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217051-1 - 29229 Celle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217051-1 - 29229 Celle

## Die Immobilie



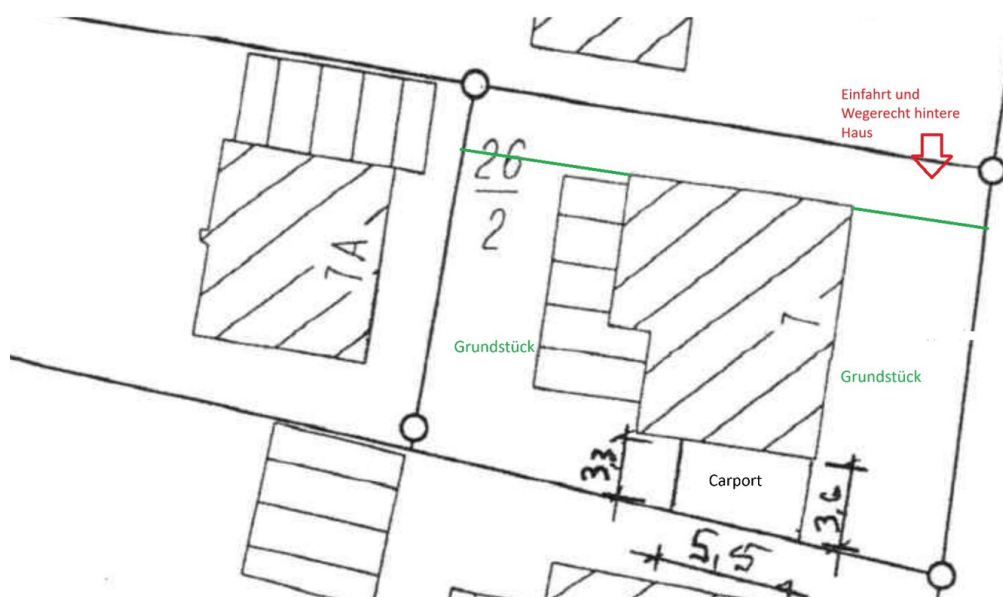
Objektnummer: 25217051-1 - 29229 Celle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217051-1 - 29229 Celle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217051-1 - 29229 Celle

## Die Immobilie

**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

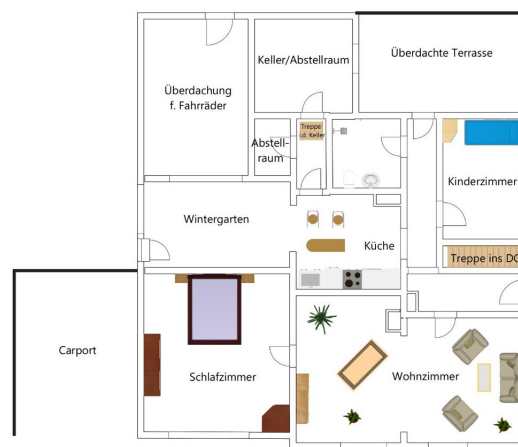
**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

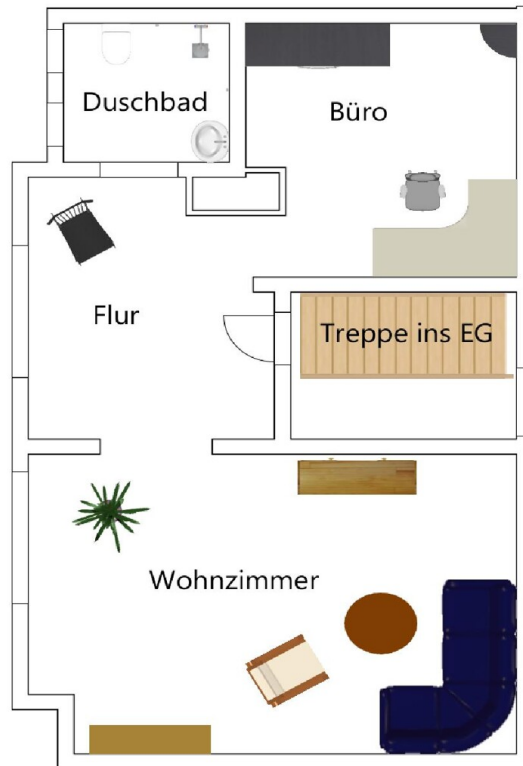
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25217051-1 - 29229 Celle

## Grundrisse



Erdgeschoss  
Achtung! Unmaßstäbliche Angaben.



Dachgeschoss  
Achtung ! Unmaßstäbliche Angaben.

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: 25217051-1 - 29229 Celle**

## Ein erster Eindruck

Diese besondere Immobilie präsentiert sich als ein Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von etwa 142 m<sup>2</sup>, gelegen auf einem ca. 444 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Haus, ursprünglich im Jahr 1938 erbaut, wurde kontinuierlich saniert und modernisiert, um den Wohnkomfort zu verbessern. Dennoch sind weitere Modernisierungen empfehlenswert, um das volle Potenzial des Anwesens auszuschöpfen.

Das Haus verfügt über fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Einen besonderen Charme bietet der großzügige Wohn-Essbereich, der ausreichend Platz für Familienaktivitäten und gesellige Abende bietet. Die Küche mit dem angrenzenden Wintergarten, der 1995 angebaut wurde, schafft eine helle und einladende Atmosphäre, die den Alltag bereichert.

Ein bemerkenswerter Aspekt des Hauses ist die geschickte Raumnutzung über die Jahre hinweg. 1977 wurde ein zusätzlicher Schlafräum angebaut, der das Raumangebot erweitert. Einst wurde die Immobilie als Mehrgenerationswohnen genutzt, was die Flexibilität der Raumgestaltung unterstreicht.

Die Ausstattung des Hauses umfasst einen Carport, der 2003 errichtet wurde, sowie einen zusätzlichen Stellplatz für ein weiteres Fahrzeug. Ein nützliches Detail ist der Kühlkellerraum, der ideal für die Vorratshaltung geeignet ist. Für Gartenfreunde gibt es einen Schuppen, der ausreichend Stauraum für Gartengeräte bietet.

Im Außenbereich lädt eine überdachte Terrasse dazu ein, die ruhige Umgebung zu genießen. Der kleine Gartenbereich bietet Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Erholung. Die Lage des Hauses ermöglicht fußläufiges Erreichen

von Einkaufsmöglichkeiten, was den Alltag komfortabler gestaltet.

Hinweis: Das hinter dem angebotenen Haus gelegene Nachbargrundstück ist über ein bestehendes Wegerecht an das Grundstück angebunden. Dieses Wegerecht ermöglicht dem Nachbarn die Zufahrt zu seinem Haus und ist Teil einer langjährig gewachsenen, nachbarschaftlich geprägten Nutzungssituation.

Die Heizung wurde 2023 modernisiert und durch ein Weishaupt-Zentralheizungssystem ersetzt, um eine effiziente Wärmeversorgung zu gewährleisten. Diese Aktualisierung ist Teil der zahlreichen Maßnahmen, die zum Erhalt und zur Verbesserung der Immobilie beigetragen haben.

Insgesamt zeichnet sich dieses Haus durch seinen funktionalen und gleichzeitig behaglichen Charakter aus. Es bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten auf Grund seiner durchdachten Raumaufteilung und seiner Lage in einer ruhigen Wohngegend. Diese Immobilie eignet sich hervorragend für Familien oder Paare, die ein Zuhause suchen, in dem sie ihre individuellen Wohnideen verwirklichen können.

Interessenten sind eingeladen, sich bei einem Besichtigungstermin einen persönlichen Eindruck von diesem Einfamilienhaus zu verschaffen und das Potenzial, das es bietet, selbst zu erleben.

**Objektnummer: 25217051-1 - 29229 Celle**

## Ausstattung und Details

Carport 2003

Anbau und Umbau Wohnhaus 1977

Wintergarten 1995

Überdachte Terrasse

1 Kühlkellerraum

Schuppen für Gartengeräte mit Dachboden

Vorderbebauung! - Zuwegung zum hinteren Haus als Baulast eingetragen.

**Objektnummer: 25217051-1 - 29229 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, 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.

**Objektnummer: 25217051-1 - 29229 Celle**

## Weitere Informationen

**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: 25217051-1 - 29229 Celle**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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