

Celle

## **\*\*Einziehen oder Neubau! Gemütliches EFH mit Erweiterungsmöglichkeiten in Vorwerk\*\***

Objektnummer: 25217073



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

KAUFPREIS: 235.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 1.350 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25217073 - 29229 Celle

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

Objektnummer: 25217073 - 29229 Celle

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25217073                  |
| Wohnfläche   | ca. 105 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 3                         |
| Schlafzimmer | 2                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1937                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 235.000 EUR                                                               |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/-mitbenutzung                                            |

Objektnummer: 25217073 - 29229 Celle

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 178.60 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 10.12.2035     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befeuierung                | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2006           |

Objektnummer: 25217073 - 29229 Celle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217073 - 29229 Celler

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217073 - 29229 Celle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217073 - 29229 Celler

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217073 - 29229 Celler

## Die Immobilie



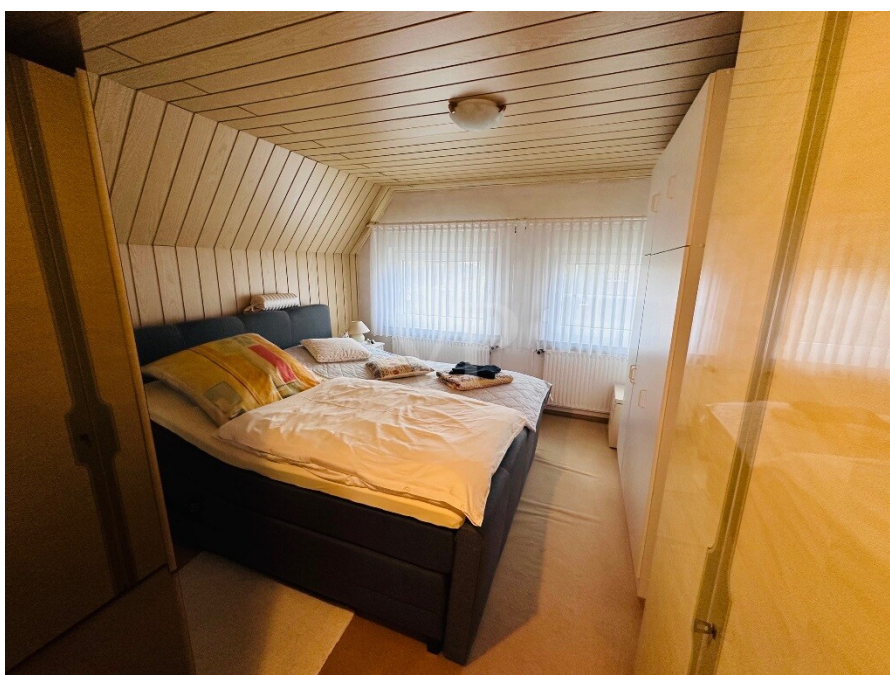
Objektnummer: 25217073 - 29229 Celle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217073 - 29229 Celle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217073 - 29229 Celler

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217073 - 29229 Celle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217073 - 29229 Celle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217073 - 29229 Celle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217073 - 29229 Celle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217073 - 29229 Celle

## Ein erster Eindruck

**\*\*Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Grundstück und vielseitigem Nutzungspotential\*\***

Willkommen zu einer tollen Gelegenheit: Dieses freistehende Einfamilienhaus mit großem Grundstück bietet auf ca. 105qm Wohnfläche vielfältige Möglichkeiten für Paare, Familien oder alle, die Wert auf Raum und Entwicklungsspielraum legen.

Das ursprünglich im Jahr 1937 erbaute Haus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.350qm, das in Linie zu den Nachbarhäusern gebaut ist und somit auch zukünftige Gestaltungswünsche offenlässt.

Der Zugang zum Haus erfolgt durch einen einladenden Windfang, der in das Erdgeschoss führt. Hier erwartet Sie ein geräumiger Wohnbereich mit gepflegtem Parkettboden, der eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Die angrenzende Küche bietet ausreichend Platz zum Kochen und gemeinsame Mahlzeiten. Ein beheizter Wintergarten erweitert den Wohnbereich und bietet ganzjährig einen reizvollen Blick in den Garten.

Das Erdgeschoss verfügt zudem über ein modernes Duschbad, einen praktischen Hauswirtschaftsraum sowie einen zusätzlichen Abstellraum – komfortable Lösungen für den täglichen Bedarf. Von der überdachten Terrasse aus erreichen Sie direkt den weitläufigen Gartenbereich. Hier stehen ein großes Gartenhaus, ein Gartenschuppen sowie ein Gewächshaus zur Verfügung – ideal für Hobbygärtner oder als Stauraum für Geräte und Möbel.

Im Obergeschoss befinden sich zwei ruhige Schlafzimmer, die flexible Nutzungsmöglichkeiten zulassen, sowie ein weiteres Badezimmer. Zusätzlich Stauraum bieten der Abstellraum im Keller und ein separater Vorratsraum. Zur Rückseite des Hauses wurde ein zusätzlicher Abstellraum geschaffen – ausreichend Platz für alle Lebenslagen.

Eine Garage sorgt für sicheres und geschütztes Parken Ihres Fahrzeugs. Die modernisierte Gas-Heizung und die vorhandene Zentralheizung garantieren eine zuverlässige und effiziente Wärmeversorgung. Die Ausstattungsqualität entspricht einem soliden Standard, der den Anforderungen des modernen Wohnens gerecht wird. In unmittelbarer Umgebung profitieren Sie von einer guten Infrastruktur:

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsanbindungen sind bequem erreichbar. So verbinden sich naturnahes Wohnen und die Vorteile einer urbanen Lage auf ideale Weise.

Das Haus eignet sich insbesondere für Kleinfamilien die Wert auf ein großes Grundstück und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten legen. Der großzügige Garten bietet reichlich Platz zur Entfaltung sowie Potential für zukünftige Bauvorhaben oder individuelle Freizeitgestaltung.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den Möglichkeiten, die Ihnen dieses freistehende Einfamilienhaus mit großem Grundstück eröffnet. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen gerne für weitere Fragen sowie einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Objektnummer: 25217073 - 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, 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: 25217073 - 29229 Celle

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.12.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 178.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25217073 - 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)