

Celle / Altencelle – Altencelle

# Ruhig wohnen, grün blicken -Rarität - EFH in Stadtlage

Objektnummer: 26217003



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

**KAUFPREIS: 419.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 953 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 26217003 - 29227 Celle / Altencelle – Altencelle

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

Objektnummer: 26217003 - 29227 Celle / Altencelle – Altencelle

## Auf einen Blick

Objektnummer	26217003
Wohnfläche	ca. 150 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1974
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	419.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 135 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26217003 - 29227 Celle / Altencelle – Altencelle

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	196.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.02.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuernng	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 26217003 - 29227 Celle / Altencelle – Altencelle

## Die Immobilie



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

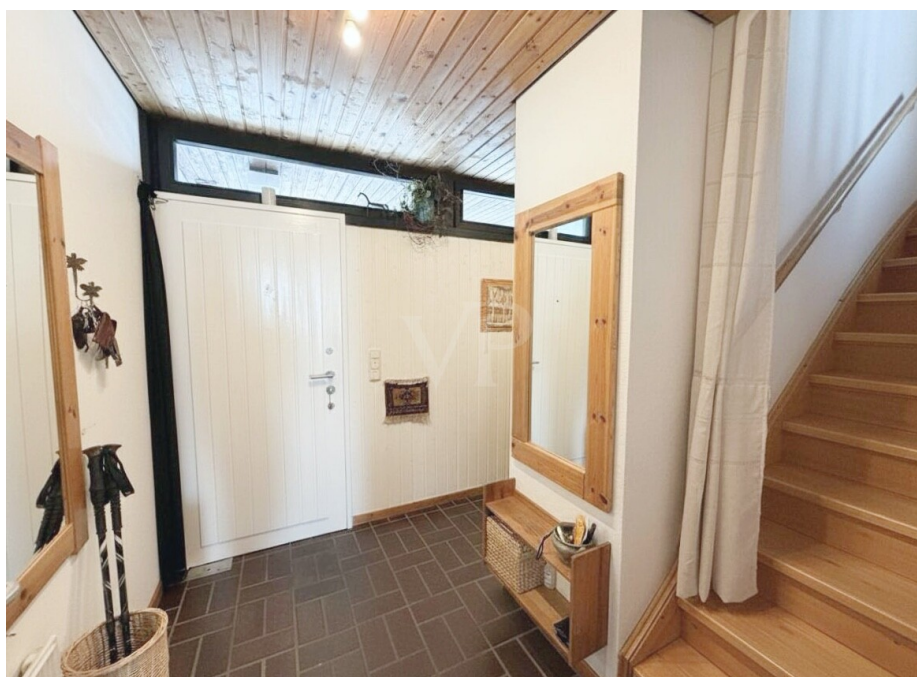


[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



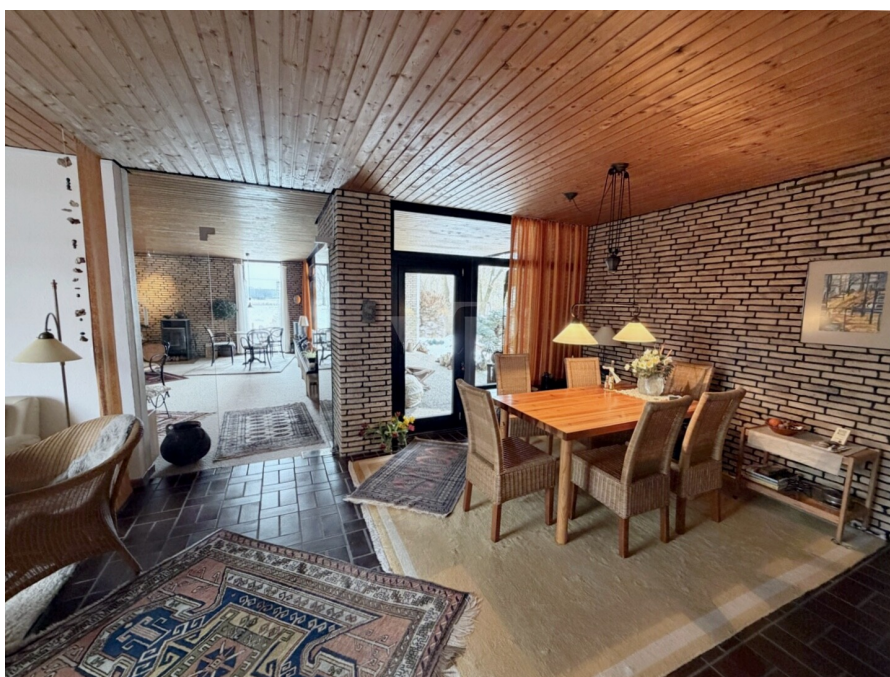
Objektnummer: 26217003 - 29227 Celle / Altencelle – Altencelle

## Die Immobilie



Objektnummer: 26217003 - 29227 Celle / Altencelle – Altencelle

## Die Immobilie





Objektnummer: 26217003 - 29227 Celle / Altencelle – Altencelle

## Die Immobilie





Objektnummer: 26217003 - 29227 Celle / Altencelle – Altencelle

## Die Immobilie



Objektnummer: 26217003 - 29227 Celle / Altencelle – Altencelle

## 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: 26217003 - 29227 Celle / Altencelle – Altencelle**

## Ein erster Eindruck

Dieses massiv erstellt und gepflegte Einfamilienhaus präsentiert sich auf mit einem großzügigen Grundriss von ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss und ca. 135 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Dachgeschoss. Es steht auf einem traumhaften Grundstück mit einer Fläche von rund 950 m<sup>2</sup> und direkt angrenzend weiteren 331 m<sup>2</sup> Gartenteil. Die Immobilie, errichtet im Jahr 1974, wurde kontinuierlich instand gehalten und in 2014 teilweise modernisiert, dies beinhaltet z. B. Fenster und Heizung. Bereits beim Betreten des Hauses fällt der großzügigen Wohnbereich auf, der Empfang/Essen und wohnen fließend in einander übergehen lässt. Als Weiteres bietet das Haus einen privaten Bereich mit 3 Schlafzimmern und einem Dusch/Wannen Bad. Die Küche ist ebenfalls im Erdgeschoss

Das ausgebaute Dachgeschoß bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten mit weiteren ca. 135 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Die Brennwert-Gasheizung, sowie die ab 2014 eingebauten Fenster sorgen sowohl für Energieeffizienz als auch für ein angenehmes Raumklima, unabhängig von der Jahreszeit.

Die gepflegte Außenanlage lädt zur Erholung im Grünen ein.

Momentan haben die jetzigen Eigentümer ca. 1.000 m<sup>2</sup> angrenzendes Weideland hinzu gepachtet. Dies könnte nach Absprache übernommen werden. Da es sich um ein Hochland handelt, wäre auf Anfrage eventuell – über Pferde- oder Tierhaltung nachzudenken.

Das Einfamilienhaus liegt in einer sehr gefragten Wohngegend am Ende einer Sackgasse und ist somit absolut verkehrsberuhigt. Mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten ist es auch für Familien eine Top Wohnlage. Pendler freuen sich über eine schnelle Anbindung an Hannover. Öffentliche Verkehrsmittel sowie die Anbindung an das überregionale Straßennetz sorgen für einen angenehmen Alltag und Flexibilität im täglichen Leben.

Dank der ausgezeichneten Lage eignet sich diese Immobilie besonders für Familien und Paare, die großzügiges Wohnen mit umfangreichen Nutzungsmöglichkeiten schätzen und Wert auf ein harmonisches Wohnumfeld legen.



Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Verschaffen Sie sich selbst einen Eindruck von den zahlreichen Vorzügen dieses Hauses.

Objektnummer: 26217003 - 29227 Celle / Altencelle – Altencelle

## Ausstattung und Details

Ein ausgebautes Dachgeschoss mit ca. 135 m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet vielfältige Optionen.  
ca. 331 m<sup>2</sup> Gartenland ebenfalls im Eigentum, grenzt direkt ans Grundstück  
Weiteres Weideland ist dazu gepachtet, könnte nach Anfrage übernommen werden;

**Objektnummer: 26217003 - 29227 Celle / Altencelle – Altencelle**

## 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: 26217003 - 29227 Celle / Altencelle – Altencelle

## 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)