

Celle

# Schöne Wohnung mit großem Balkon und Garage

Objektnummer: 25217071



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

KAUFPREIS: 229.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88,17 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25217071 - 29225 Celle

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

Objektnummer: 25217071 - 29225 Celle

## Auf einen Blick

|               |                          |
|---------------|--------------------------|
| Objektnummer  | 25217071                 |
| Wohnfläche    | ca. 88,17 m <sup>2</sup> |
| Bezugsfrei ab | 01.12.2025               |
| Etage         | 1                        |
| Zimmer        | 3                        |
| Schlafzimmer  | 2                        |
| Badezimmer    | 1                        |
| Baujahr       | 1996                     |
| Stellplatz    | 1 x Garage               |

|                            |                                                                            |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 229.000 EUR                                                                |
| Wohnung                    | Etagenwohnung                                                              |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2019                                                                       |
| Bauweise                   | Massiv                                                                     |
| Nutzfläche                 | ca. 7 m <sup>2</sup>                                                       |
| Ausstattung                | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                        |

Objektnummer: 25217071 - 29225 Celle

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 95.50 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 03.08.2028     | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1996          |



Objektnummer: 25217071 - 29225 Celle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217071 - 29225 Celle

## Die Immobilie





Objektnummer: 25217071 - 29225 Celle

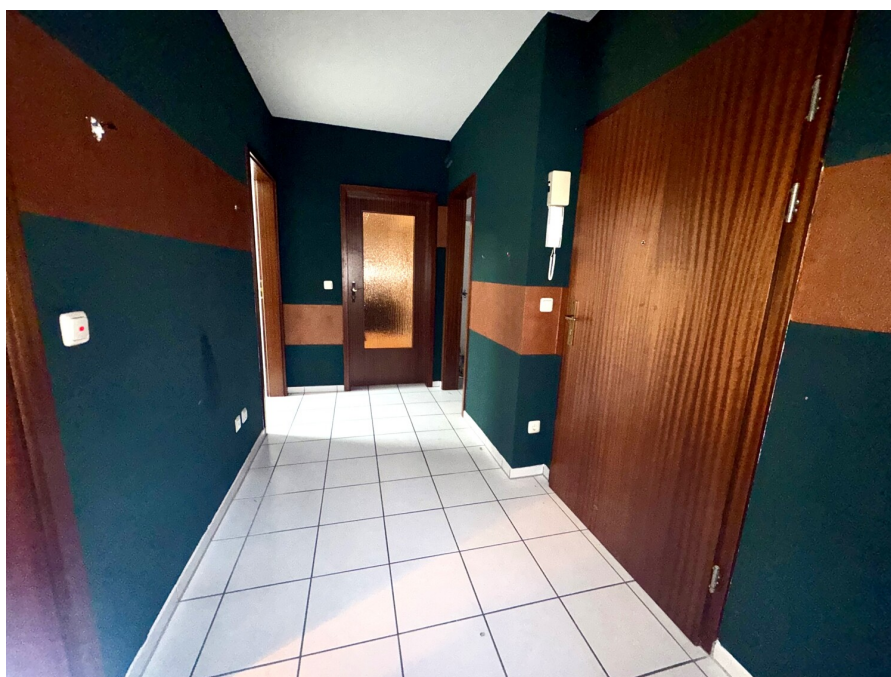
## Die Immobilie





Objektnummer: 25217071 - 29225 Celle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217071 - 29225 Celle

## Die Immobilie





Objektnummer: 25217071 - 29225 Celle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217071 - 29225 Celle

## Die Immobilie





Objektnummer: 25217071 - 29225 Celle

## Die Immobilie





Objektnummer: 25217071 - 29225 Celle

## Die Immobilie





Objektnummer: 25217071 - 29225 Celle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217071 - 29225 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.**

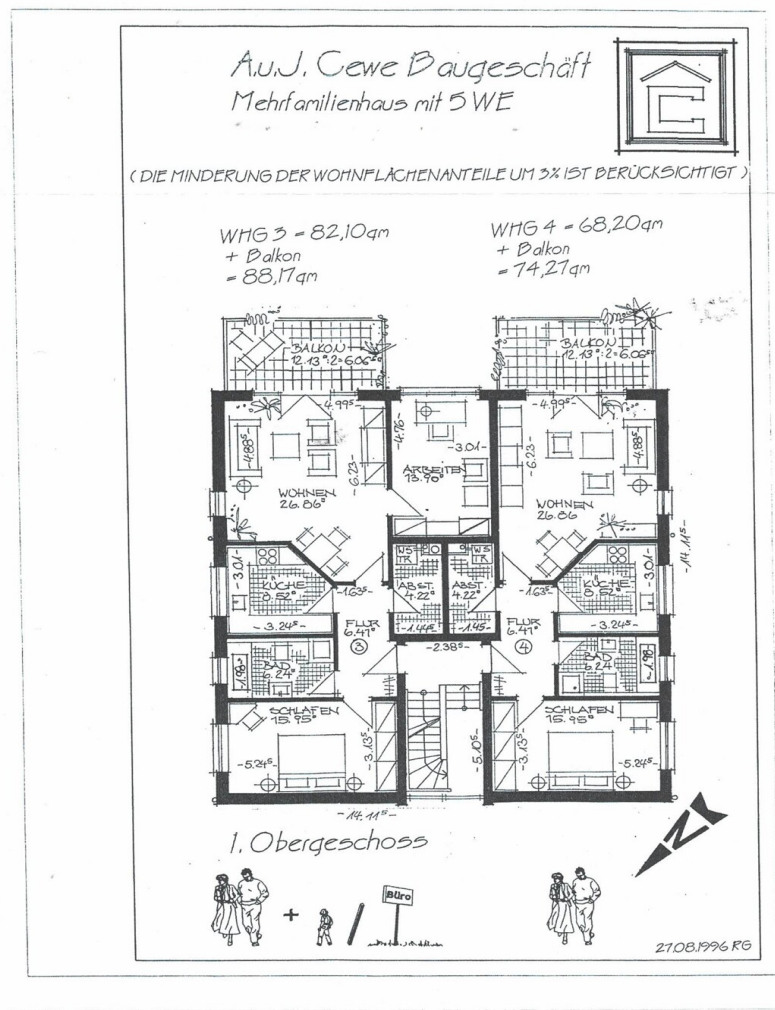
Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 25217071 - 29225 Celle

## 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: 25217071 - 29225 Celle

## Ein erster Eindruck

Neuwertiges und gepflegtes MFH: Gut geschnittene Wohnung mit Waldblick

Diese gepflegte Etagenwohnung befindet sich in einem neuwertigen Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1996 mit lediglich fünf Parteien, was ein angenehmes und ruhiges Wohnumfeld garantiert. Die Wohnung überzeugt durch ihre großzügige Wohnfläche von ca. 88,17 m<sup>2</sup>, welche durch einen durchdachten Grundriss optimal genutzt wird. Insgesamt stehen Ihnen drei Zimmer zur Verfügung, darunter zwei komfortable Schlafzimmer und ein modernes Badezimmer.

Der großzügige Wohnbereich lädt mit Parkettboden zu geselligen Stunden und entspannter Freizeitgestaltung ein. Auch eines der weiteren Zimmer ist mit einem hochwertigen Parkett ausgestattet und unterstreicht das gepflegte Ambiente. Die Wohnung zeichnet sich durch eine gute Raumaufteilung aus, sodass verschiedene Wohnkonzepte realisiert werden können.

Ein Highlight der Wohnung ist der rund 12,13 m<sup>2</sup> große Balkon, der einen weitläufigen Blick ins Grüne und den angrenzenden Wald bietet. Hier genießen Sie entspannte Momente im Freien – sowohl morgens beim Frühstück als auch abends nach einem langen Tag.

Die Immobilie befindet sich in einem sehr guten Zustand. Die Heizungsanlage wurde bereits 2019 erneuert und wird als zentrale Heizungsart betrieben, was einen zuverlässigen und effizienten Betrieb gewährleistet.

Zur Wohnung gehört eine eigene Garage mit elektrischem Tor direkt vor dem Haus. Zwei weitere Stellplätze stehen Ihnen ebenfalls zur Verfügung, wodurch auch Gäste oder ein zusätzlicher Pkw problemlos untergebracht werden können. Fahrräder lassen sich sicher und geschützt im dazugehörigen Fahrradschuppen unterstellen.

Für zusätzlichen Stauraum sorgt der abgeschlossene Kellerraum, welcher ausreichend Platz beispielsweise für Saisonartikel oder selten genutzte Gegenstände bietet. Die gemeinschaftliche Rasenfläche steht allen Bewohnern des Hauses zur Verfügung und eignet sich hervorragend für entspannte Stunden im Freien.

Die optimale Lage rundet das Angebot ab: Sowohl Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs als auch der nahegelegene Wald sind fußläufig erreichbar. Dank der guten Infrastruktur erreichen Sie sowohl öffentliche Verkehrsmittel als auch wichtige Anbindungen innerhalb kürzester Zeit.

Zusammenfassend bietet diese Wohnung viele Vorzüge: Eine moderne und gepflegte Ausstattung, eine ansprechende Raumaufteilung sowie praktische Abstellmöglichkeiten und ausgewiesene Stellplätze. Die Nähe zu Einkaufsgelegenheiten und Grünflächen erhöht die Wohnqualität zusätzlich und sorgt für kurze Wege im Alltag.



Wenn Sie Wert auf ein komfortables und nachhaltiges Wohnumfeld legen, freuen wir uns, Ihnen diese Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort vom besonderen Wohncharakter dieser Immobilie.

Objektnummer: 25217071 - 29225 Celle

## Ausstattung und Details

Neuwertiges Mehrfamilienhaus mit nur 5 Parteien  
Heizung erneuert 2019  
Eigene Garage mit elektrischen Tor vor dem Haus  
2 Stellplätze vor dem Haus  
Großer Balkon von 12,13 qm mit Blick in den Wald  
Fahrradschuppen  
Gemeinschaftsrasenfläche  
Kellerraum  
Parkettboden im Wohbereich und ein weiteres Zimmer  
Gut geschnittene Wohnung  
Fußläufig zum Einkaufen und in den Wald

Objektnummer: 25217071 - 29225 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.



Objektnummer: 25217071 - 29225 Celle

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.8.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 95.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: 25217071 - 29225 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)