

Celle - Stadtgebiet

# Großzügiges, vielseitiges und familienfreundliches Einfamilienhaus

Objektnummer: 25217049-1A



**KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 270 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 765 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25217049-1A - 29227 Celle - Stadtgebiet**

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

Objektnummer: 25217049-1A - 29227 Celle - Stadtgebiet

## Auf einen Blick

|              |  |
|--------------|--|
| Objektnummer | 25217049-1A                            |
| Wohnfläche   | ca. 270 m <sup>2</sup>                 |
| Dachform     | Satteldach                             |
| Zimmer       | 9                                      |
| Schlafzimmer | 6                                      |
| Badezimmer   | 4                                      |
| Baujahr      | 1920                                   |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 3 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis                  | 499.000 EUR   |
| Haustyp                    | Zweifamilienhaus  |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2019  |
| Zustand der Immobilie      | neuwertig   |
| Bauweise                   | Massiv  |
| Ausstattung                | Terrasse, Kamin, Einbauküche  |

Objektnummer: 25217049-1A - 29227 Celle - Stadtgebiet

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 120.10 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 16.06.2028     | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1920              |

Objektnummer: 25217049-1A - 29227 Celle - Stadtgebiet

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217049-1A - 29227 Celle - Stadtgebiet

## Die Immobilie



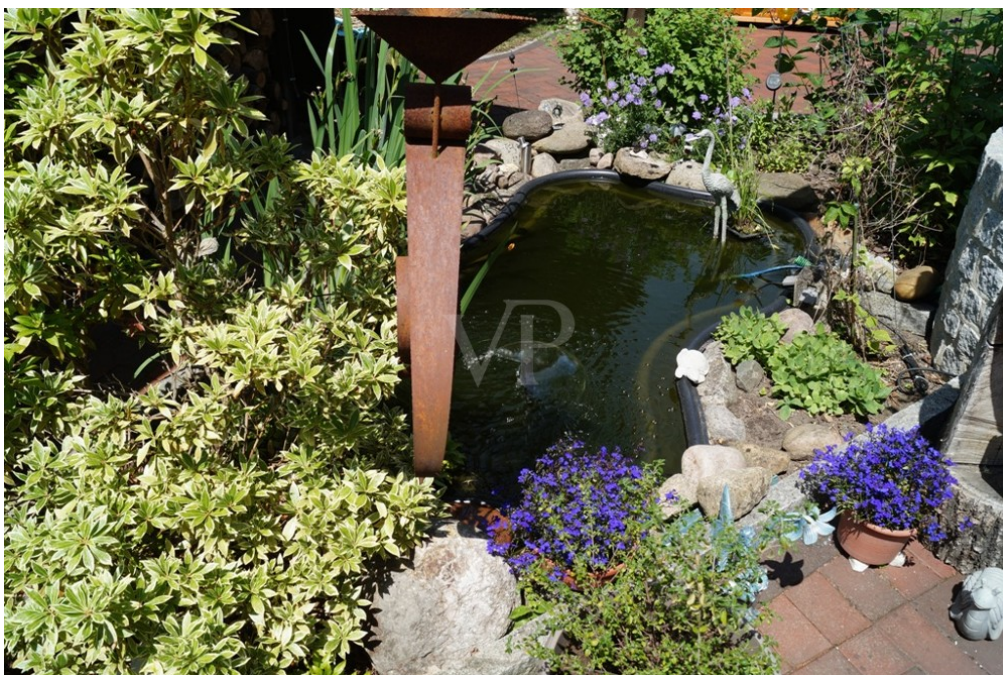
Objektnummer: 25217049-1A - 29227 Celle - Stadtgebiet

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217049-1A - 29227 Celle - Stadtgebiet

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217049-1A - 29227 Celle - Stadtgebiet

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217049-1A - 29227 Celle - Stadtgebiet

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217049-1A - 29227 Celle - Stadtgebiet

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217049-1A - 29227 Celle - Stadtgebiet

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217049-1A - 29227 Celle - Stadtgebiet

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217049-1A - 29227 Celle - Stadtgebiet

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217049-1A - 29227 Celle - Stadtgebiet

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217049-1A - 29227 Celle - Stadtgebiet

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217049-1A - 29227 Celle - Stadtgebiet

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217049-1A - 29227 Celle - Stadtgebiet

## Die Immobilie



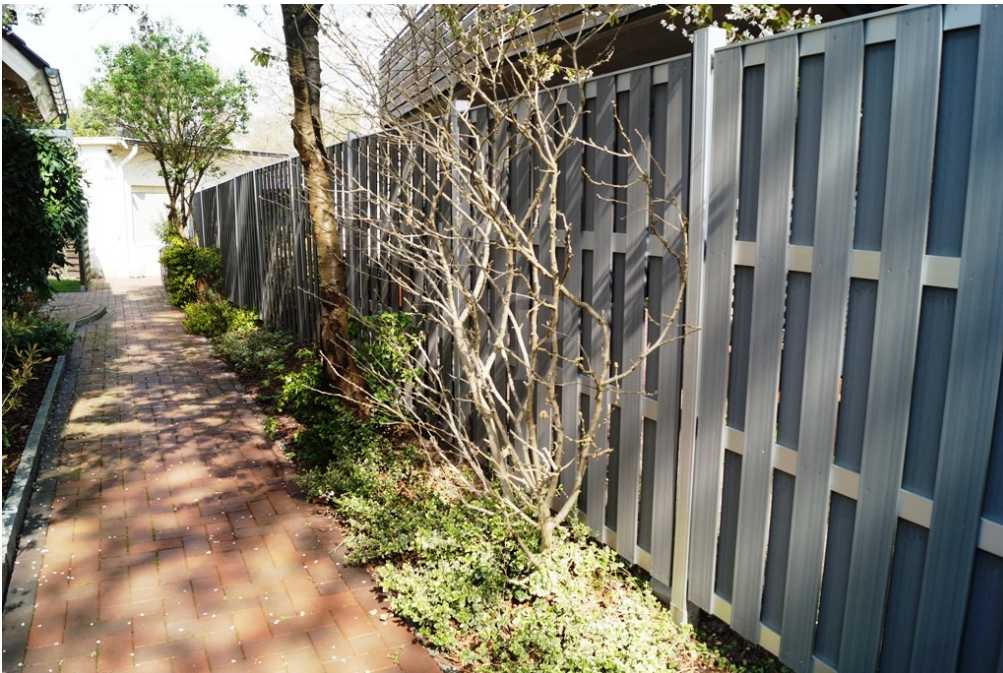
Objektnummer: 25217049-1A - 29227 Celle - Stadtgebiet

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217049-1A - 29227 Celle - Stadtgebiet

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217049-1A - 29227 Celle - Stadtgebiet

## 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

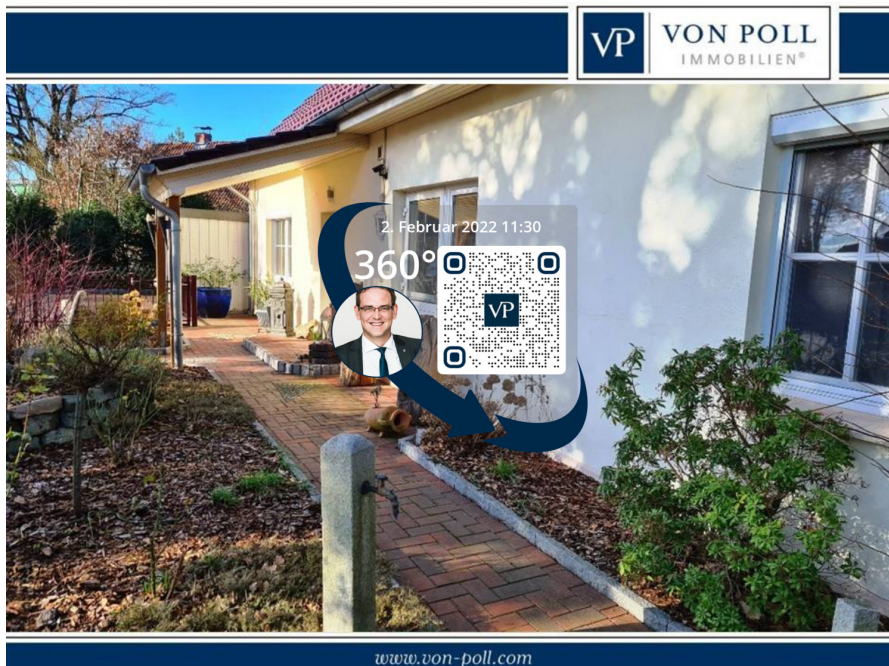
**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25217049-1A - 29227 Celle - Stadtgebiet

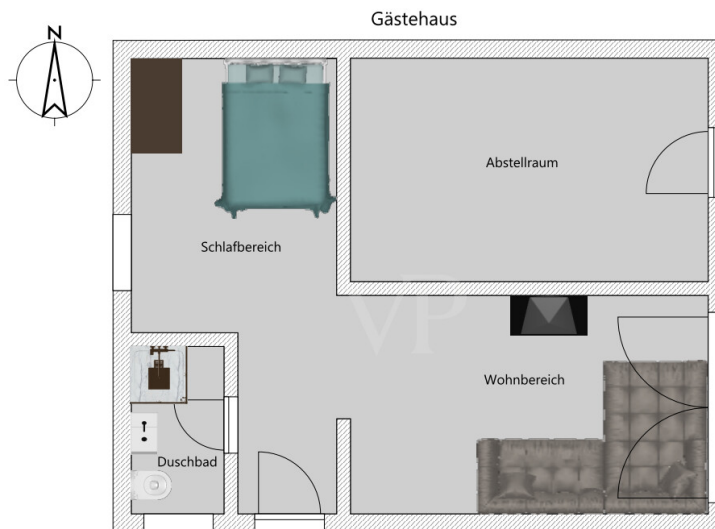
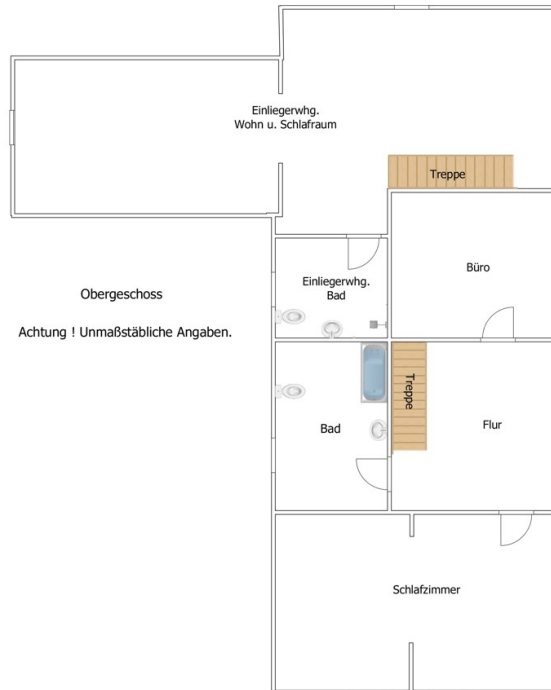
## Die Immobilie



Objektnummer: 25217049-1A - 29227 Celle - Stadtgebiet

## Grundrisse





### Achtung, unmaßstäbliche Zeichnung!

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: 25217049-1A - 29227 Celle - Stadtgebiet**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – ein stilvoll modernisiertes Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1920, das Geschichte mit zeitgemäßem Wohnkomfort vereint. Im Jahr 2008 umfassend renoviert, präsentiert sich die Immobilie heute in einem nahezu neuwertigen Zustand – bereit für neue Geschichten und glückliche Bewohner.

Mit einer Wohnfläche von ca. 270 m<sup>2</sup> auf einem ca. 765 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet dieses Haus ausreichend Platz für große Familien oder das generationsübergreifende Wohnen unter einem Dach. Die Immobilie umfasst 9 Zimmer, darunter 6 geräumige Schlafzimmer und 4 moderne Badezimmer – perfekt für individuelle Lebensentwürfe mit viel Freiraum.

Die energieeffiziente Zentralheizung in Kombination mit einer modernen Solaranlage sorgt für wohlige Wärme und reduzierte Energiekosten. Ein gemütlicher Kamin im Wohnbereich schafft behagliche Atmosphäre an kühlen Tagen.

Für zusätzliche Sicherheit ist das Haus mit einer modernen Alarmanlage sowie Überwachungskameras ausgestattet – hier wohnen Sie ruhig und sorgenfrei.

Der gepflegte Garten lädt zum Verweilen ein und ist durch einen hochwertigen WPC-Alu-Zaun nicht nur pflegeleicht, sondern auch optisch ein echter Hingucker. Auch an ausreichend Parkmöglichkeiten wurde gedacht: eine Garage, ein Carport sowie drei Außenstellplätze stehen zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight ist das neue Duschbad mit Werkstattcharakter – ein echtes Schmuckstück für Motorradfans, Schrauber oder Individualisten.

Dank der durchdachten Raumaufteilung lässt sich ein offenes Wohnkonzept leicht umsetzen – viel Platz für Ihre Ideen! Die integrierte Einliegerwohnung bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Rückzugsort für Gäste, ältere Familienmitglieder oder zur Vermietung. Ergänzt wird dies durch ein separates 2-Zimmer-Apartment, das zusätzliche Optionen schafft.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend, die dennoch hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz und die örtliche Infrastruktur angebunden ist. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar – ideal für Familien und Berufstätige.

**Fazit: Ein Haus mit Charakter und Zukunft**

Diese Immobilie verbindet klassischen Charme mit moderner Ausstattung und bietet Raum für individuelle Wohnträume – ob Mehrgenerationenwohnen, Wohnen & Arbeiten unter

**einem Dach oder als Kapitalanlage mit Vermietungspotenzial.**

**Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort von der Qualität und dem Potenzial dieses außergewöhnlichen Hauses begeistern. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

**Objektnummer: 25217049-1A - 29227 Celle - Stadtgebiet**

## **Ausstattung und Details**

**2008 von Grund auf entkernt u. modernisiert**

**Einliegerwohnung am Haupthaus ca. 60 m<sup>2</sup>**

**Einliegerwohnung im Garten ca. 35 m<sup>2</sup>**

**Garage & Carport**

**Heizung 2019 erneuert**

**2014 Dacherneuerung**

**Außenjalousie**

**Bewässerungssystem**

**Wohnbereich mit Kamin**

**Vollbad mit zwei Waschbecken**

**überdachte Sitzecke im Garten**

**beheizbarer Werkstattraum**

**2008 von Grund auf entkernt u. modernisiert**

**25 m WPC Alu Zaun 2024**

**EG Badezimmer 2025**

**Solaranlage 1,2 KW , 3 KW Solarleistung & 3,6 KW Akku**

**Kamerasystem von Reolink mit Festplattenspeicher & Onlinezugang**

**Alarmanlage mit Bruch & Kippsensoren**

**Objektnummer: 25217049-1A - 29227 Celle - Stadtgebiet**

## **Alles zum Standort**

Celle besticht als wirtschaftlich stabile Mittelstadt in Niedersachsen durch eine ausgewogene Infrastruktur und ein sicheres, familienfreundliches Umfeld. Die Stadt verbindet moderate Immobilienpreise mit einer verlässlichen Mietnachfrage und bietet dank der Nähe zu Hannover attraktive Pendelmöglichkeiten. Besonders Familien schätzen hier die ruhige Atmosphäre, die solide Versorgung mit Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen sowie das vielfältige Freizeitangebot, das eine hohe Lebensqualität garantiert.

Das Stadtgebiet 29227 in Celle präsentiert sich als besonders familienorientierte Wohnlage mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern in ruhiger und sicherer Nachbarschaft. Die jüngere Bevölkerungsstruktur und der hohe Anteil an Familien schaffen eine lebendige Gemeinschaft, die von einer hervorragenden Infrastruktur profitiert. Mit einem großen Akutkrankenhaus, vielfältigen Schulen und einer guten Anbindung an Bundesstraßen, Autobahnen sowie Stadtbusse ist dieser Stadtteil ideal für Familien, die Wert auf kurze Wege und eine harmonische Umgebung legen.

In unmittelbarer Nähe laden erstklassige Bildungseinrichtungen wie die Oberschule Westercelle und mehrere Grundschulen zum Lernen und Wachsen ein, alle bequem in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Kindergärten wie die Kita An der Christuskirche ergänzen das Angebot und ermöglichen eine stressfreie Organisation des Familienalltags. Für die Gesundheit sorgen zahlreiche Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken, die innerhalb von maximal zehn Gehminuten erreichbar sind. Die Nähe zum großen Akutkrankenhaus garantiert zusätzliche Sicherheit. Freizeit und Erholung finden Familien in den zahlreichen Parks und Spielplätzen, die zum gemeinsamen Verweilen und aktiven Bewegen einladen. Sportanlagen und Fitnessstudios in fußläufiger Entfernung bieten vielfältige Möglichkeiten für Groß und Klein. Auch gastronomische Highlights wie das Restaurant Regent und das Café Müller sind nur wenige Gehminuten entfernt und schaffen Raum für gesellige Stunden mit der Familie. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere nahegelegene Bushaltestellen wie Westerceller Straße und Schützenhaus Westercelle gewährleistet, die in etwa drei Minuten zu Fuß erreichbar sind.

Diese Lage verbindet auf harmonische Weise Sicherheit, Komfort und eine lebendige Gemeinschaft, die Familien ein ideales Umfeld für ein glückliches und erfülltes Leben bietet. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Ihre Familie wachsen und gedeihen kann.

**Objektnummer: 25217049-1A - 29227 Celle - Stadtgebiet**

## **Sonstige Angaben**

**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: 25217049-1A - 29227 Celle - Stadtgebiet**

## **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)**