

Celle

****Zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage! Einfamilienhaus in Westercelle****

Objektnummer: 22217018-1



www.von-poll.com

• KAUFPREIS 320.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 207 m² • ZIMMER: 9

Objektnummer: - 22217018-1 - 29221 Celle

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

Objektnummer : 22217018-1 - 29221 Celle

Auf einen Blick

Objektnummer	22217018-1	Kaufpreis	320.000 EUR
Wohnfläche	ca. 207 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Zimmer	9	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	6	Ausstattung	Garten/-mitbenutzung
Badezimmer	2		
Baujahr	1960		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 22217018-1 - 29221 Celle

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	206.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.10.2027	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 22217018-1 - 29221 Celle

Die Immobilie



Objektnummer: 22217018-1 - 29221 Celle

Die Immobilie



Objektnummer: 22217018-1 - 29221 Celle

Die Immobilie



Objektnummer: 22217018-1 - 29221 Celle

Die Immobilie



Objektnummer: 22217018-1 - 29221 Celle

Die Immobilie



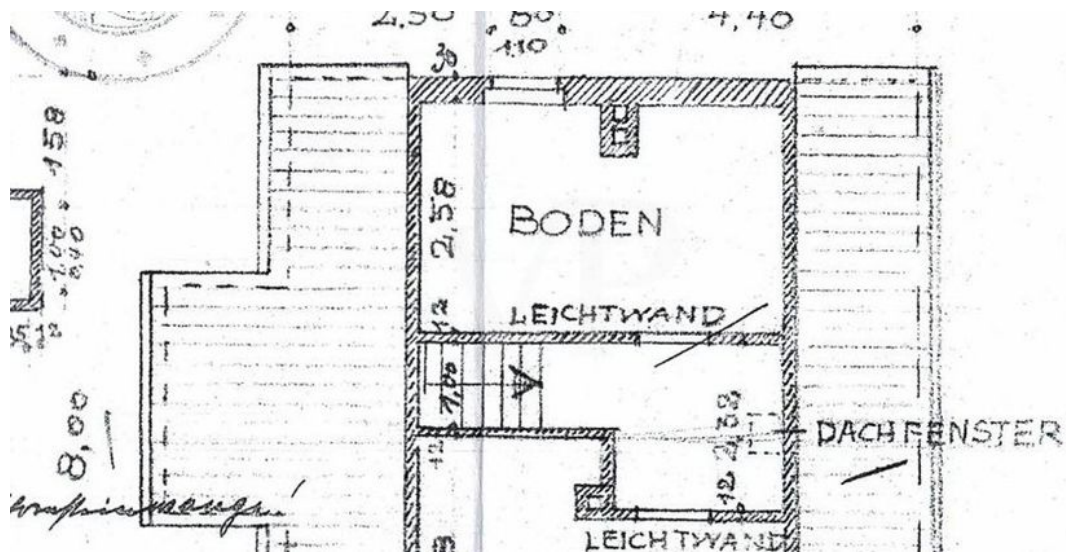
Objektnummer: 22217018-1 - 29221 Celle

Die Immobilie



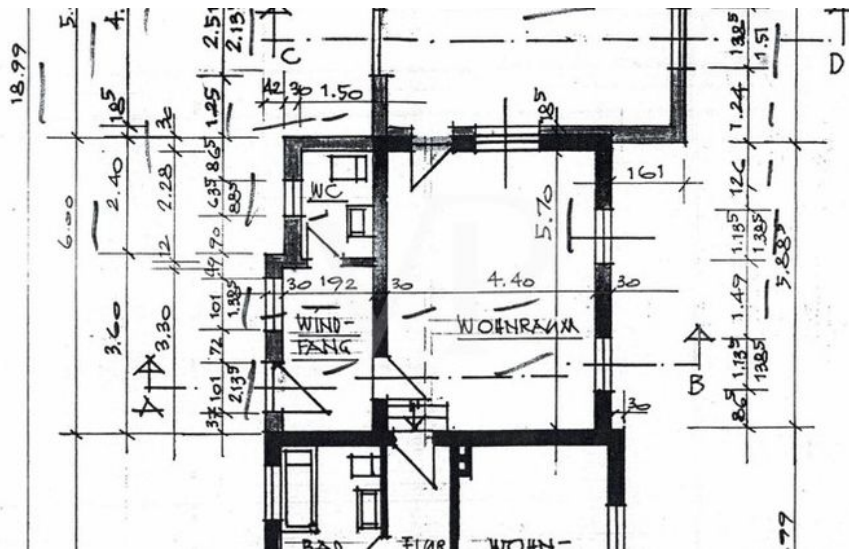
Objektnummer: 22217018-1 - 29221 Celle

Die Immobilie



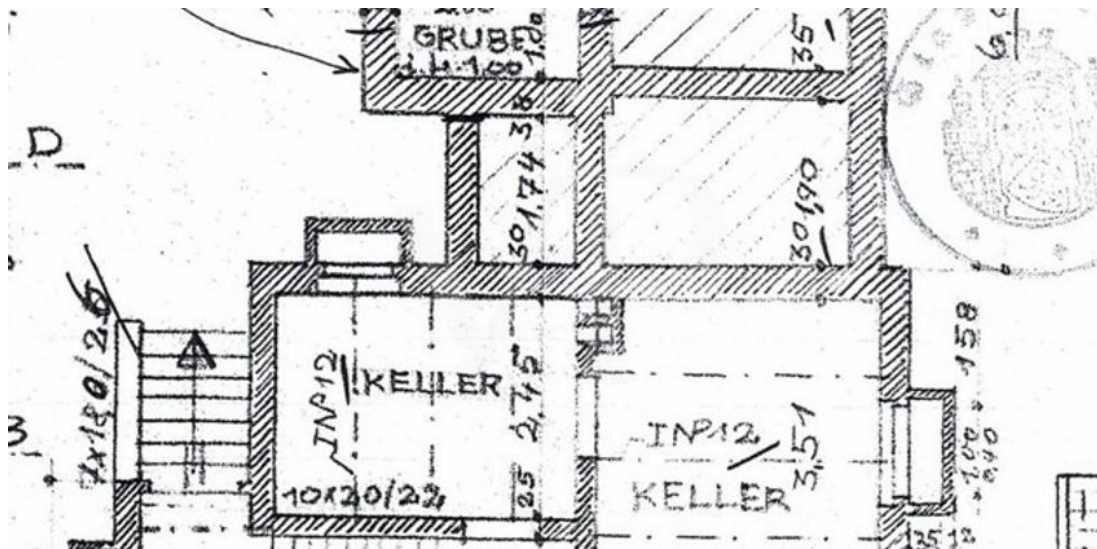
Objektnummer: 22217018-1 - 29221 Celle

Die Immobilie



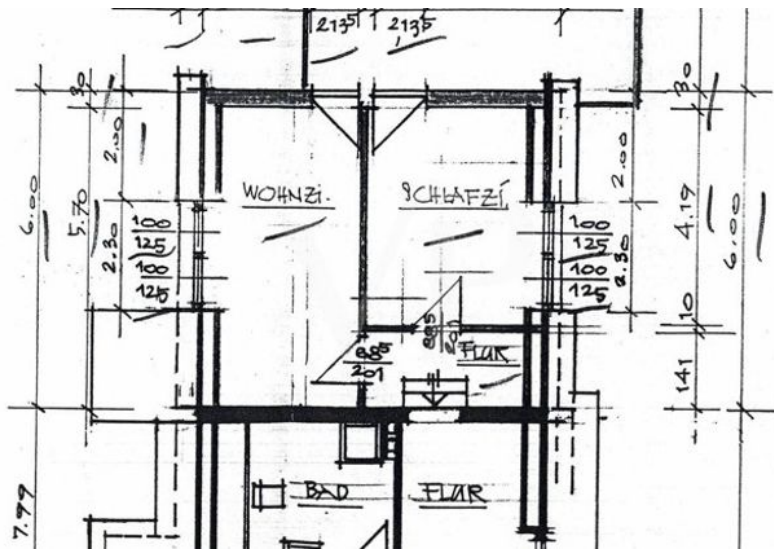
Objektnummer: 22217018-1 - 29221 Celle

Die Immobilie



Objektnummer: 22217018-1 - 29221 Celle

Die Immobilie



Objektnummer: 22217018-1 - 29221 Celle

Ein erster Eindruck

Begehrte Lage! Das hier angebotene Einfamilienhaus befindet sich im Celler Stadtteil Westercelle und ist aktuell vermietet. Die ursprüngliche Wohnfläche wurde durch einen Anbau vergrößert und beträgt hierdurch ca.207,79m², die Grundstücksgröße beträgt ca.923m². Zur Verfügung stehen 9 Zimmer sowie Küche, Bäder, Flure sowie Keller. Dem Baujahr entsprechend ist dieses Objekt zu Teilen sanierungs-/renovierungsbedürftig. Durch die bisherige Mietdauer beträgt die Kündigungsfrist bei einer Eigenbedarfskündigung aktuell 6 Monate, die aktuelle Jahresnettokaltmiete beträgt EUR 9.600,00. Aus Gründen der Privatsphäre der aktuellen Mieter stehen nur die veröffentlichten Bilder zur Verfügung.

Objektnummer: 22217018-1 - 29221 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. Der nächstgelegene Flughafen Hannover-Langenhagen ist mit dem Auto in etwa 30 min zu erreichen, mit der Bahn in 36 min.

Objektnummer: 22217018-1 - 29221 Celle

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.10.2027. Endenergiebedarf beträgt 206.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Die Energieeffizienzklasse ist G. **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: 22217018-1 - 29221 Celle

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Simon von Collrepp

Schuhstraße 12 Celle
E-Mail: celle@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com