

Celle

Stilvolle Doppelhaushälfte mit Garten in familienfreundlicher Lage in Westercelle

Objektnummer: 26217020



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 365.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 142,2 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 488 m²

Objektnummer: 26217020 - 29227 Celle

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

Objektnummer: 26217020 - 29227 Celle

Auf einen Blick

Objektnummer	26217020	Kaufpreis	365.000 EUR
Wohnfläche	ca. 142,2 m ²	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	2003		

Objektnummer: 26217020 - 29227 Celle

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	58.28 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	18.10.2029	Energieeffizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2003

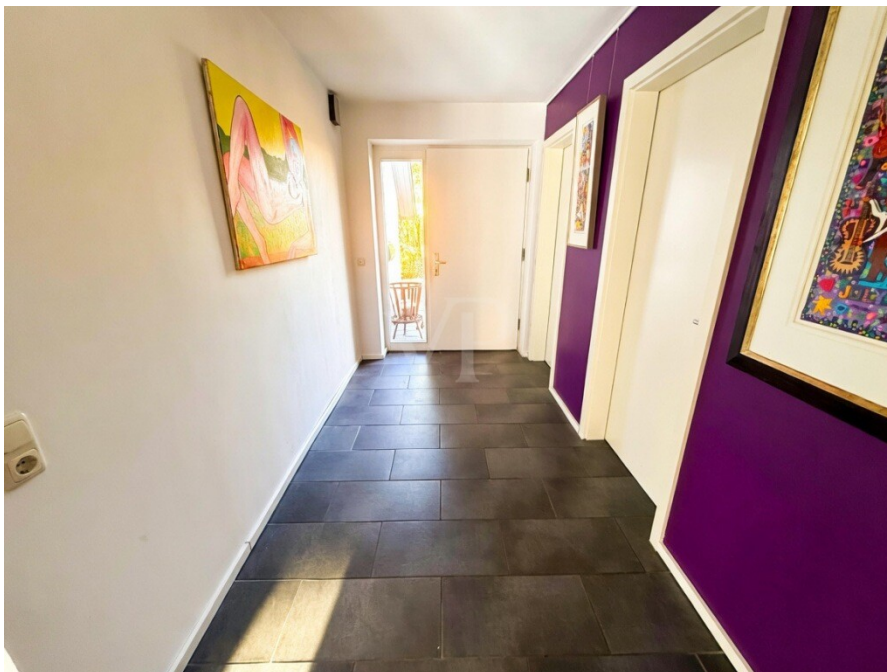
Objektnummer: 26217020 - 29227 Celle

Die Immobilie



Objektnummer: 26217020 - 29227 Celle

Die Immobilie



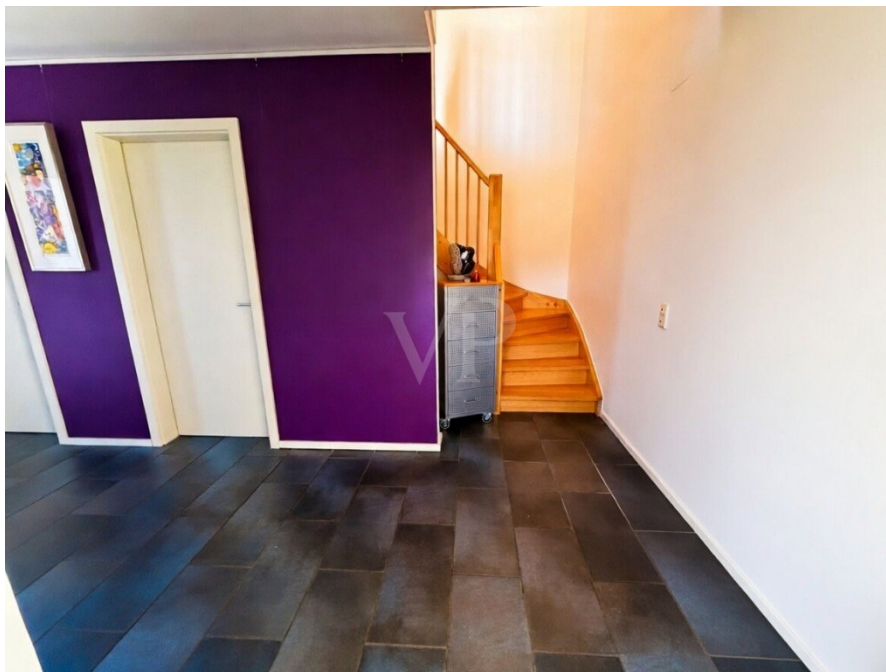
Objektnummer: 26217020 - 29227 Celle

Die Immobilie



Objektnummer: 26217020 - 29227 Celle

Die Immobilie



Objektnummer: 26217020 - 29227 Celle

Die Immobilie



Objektnummer: 26217020 - 29227 Celle

Die Immobilie



Objektnummer: 26217020 - 29227 Celle

Die Immobilie



Objektnummer: 26217020 - 29227 Celle

Die Immobilie



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine
kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung Ihrer
Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

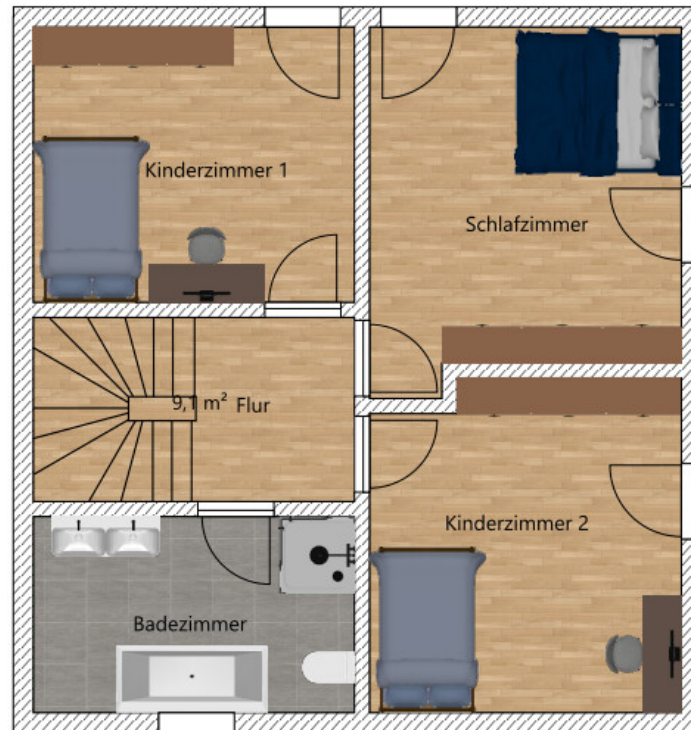
Objektnummer: 26217020 - 29227 Celle

Grundrisse



Erdgeschoss

Achtung, unmaßstäbliche Zeichnung!



Obergeschoss

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: 26217020 - 29227 Celle

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2003 überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 142,2 m² sowie einem großzügigen Grundstück von ca. 488 m² und bietet ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen in angenehmer Umgebung.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst insgesamt vier Zimmer, darunter drei gut geschnittene Schlafzimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen – sei es für Familien, Paare oder das Arbeiten im Homeoffice. Zwei Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort und unterstützen einen reibungslosen Alltag.

Im Erdgeschoss bildet der offene Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche das Herzstück des Hauses. Große, bodentiefe Fenster schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und ermöglichen den direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Gäste-WC, einen Abstellraum sowie einen Hauswirtschaftsraum.

Das Dachgeschoss beherbergt die privaten Rückzugsbereiche mit drei Schlafzimmern und einem Badezimmer. Die vorhandenen Dachschrägen und Gauben sorgen für eine angenehme Wohnlichkeit und eine effiziente Raumnutzung.

Ein besonderes Augenmerk gilt der im Jahr 2016 modernisierten Heizungsanlage, die für eine zeitgemäße und effiziente Wärmeversorgung sorgt und den gepflegten Gesamtzustand der Immobilie unterstreicht und sich als so genannte Flächenheizung in der Wand befindet. Bis auf das Badezimmer im OG, wo mit einer Fußbodenheizung geheizt wird befindet sich dieses System im gesamten restlichen Haus.

Das Grundstück bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für Erholung im Freien – ob als Garten, Spielfläche oder ruhiger Rückzugsort.

Eine Glasfaserleitung wurde bereits in der Straße verlegt, hier wäre es möglich einen entsprechenden Vertrag mit dem Anbieter abzuschließen.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Einzelgarage mit praktischem Nebeneingang.

Die Immobilie präsentiert sich in einem soliden und gepflegten Zustand und ist kurzfristig bezugsbereit. Insgesamt bietet dieses Haus eine gelungene Kombination aus durchdachter Aufteilung, angenehmem Wohnkomfort und nachhaltiger Bausubstanz.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26217020 - 29227 Celle

Alles zum Standort

Die Stadt Celle überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen und gilt als besonders familienfreundlicher Standort mit hoher Lebensqualität. Die gute Anbindung an die Autobahnen sowie der Regionalverkehr ermöglichen insbesondere Pendlern eine komfortable Erreichbarkeit der Landeshauptstadt Hannover.

Das Umfeld zeichnet sich durch eine gewachsene Wohnstruktur und eine sehr gute Nahversorgung aus. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Kaufland, PENNY und ALDI Nord, sind bequem erreichbar und unterstreichen die Alltagstauglichkeit der Lage.

Familien profitieren von einem umfassenden Bildungs- und Betreuungsangebot in direkter Umgebung. Eine Grundschule befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt, weiterführende Schulen sowie Kindertagesstätten sind ebenfalls schnell erreichbar und sorgen für kurze Wege im Alltag. Auch die medizinische Versorgung ist hervorragend: Arztpraxen, darunter eine Kinder- und Jugendarztpraxis sowie eine Zahnarztpraxis, befinden sich in unmittelbarer Nähe, ergänzt durch Apotheken und weitere Fachärzte im näheren Umfeld.

Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung vielfältige Möglichkeiten. Zahlreiche Grünflächen, Spielplätze und Sportanlagen laden zu Aktivitäten im Freien ein und schaffen ein angenehmes Wohnumfeld für alle Generationen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere fußläufig erreichbare Bushaltestellen gewährleistet. Der Bahnhof Celle ergänzt die gute Verkehrsinfrastruktur und bietet Anschluss in die umliegenden Regionen.

Insgesamt vereint diese Lage eine ruhige Wohnatmosphäre mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und bietet somit ideale Voraussetzungen für ein komfortables und langfristig wertstabiles Wohnen.

Objektnummer: 26217020 - 29227 Celle

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: 26217020 - 29227 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com