

Wathlingen

# Zwei Ebenen. Ein Balkon. Ihr Zuhause

Objektnummer: 26217010



MIETPREIS: 1.195 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6

**Objektnummer: 26217010 - 29339 Wathlingen**

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

**Objektnummer: 26217010 - 29339 Wathlingen**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26217010</b>	<b>Mietpreis</b>	<b>1.195 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 140 m<sup>2</sup></b>	<b>Nebenkosten</b>	<b>450 EUR</b>
<b>Zimmer</b>	<b>6</b>	<b>Wohnungstyp</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>modernisiert</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1969</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 10 m<sup>2</sup></b>
		<b>Ausstattung</b>	<b>Einbauküche, Balkon</b>

**Objektnummer: 26217010 - 29339 Wathlingen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>121.20 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>02.04.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Elektro</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1970</b>

Objektnummer: 26217010 - 29339 Wathlingen

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 26217010 - 29339 Wathlingen

## Die Immobilie



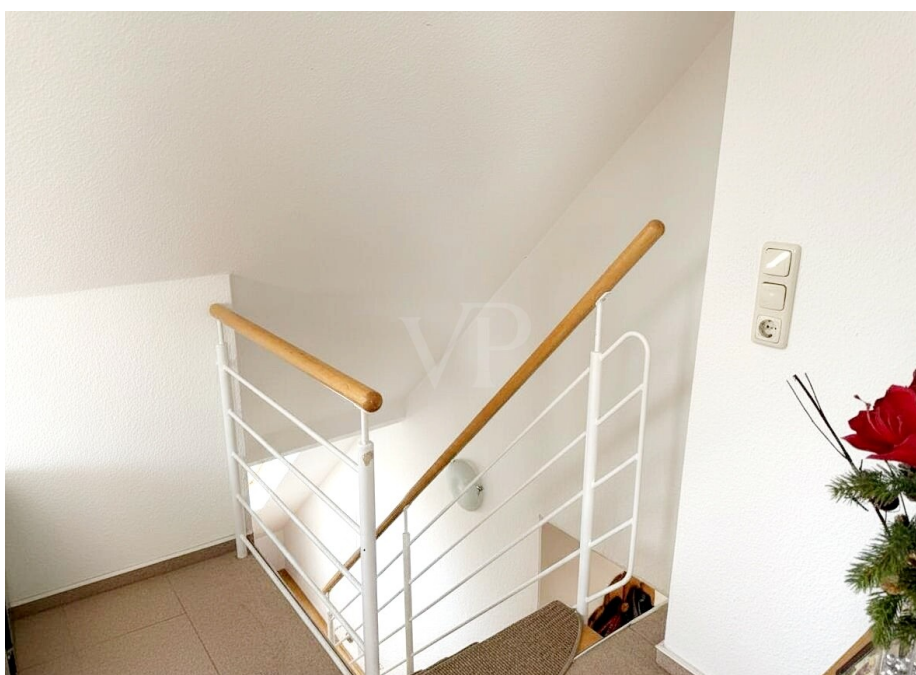
Objektnummer: 26217010 - 29339 Wathlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26217010 - 29339 Wathlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26217010 - 29339 Wathlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26217010 - 29339 Wathlingen

## 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: 26217010 - 29339 Wathlingen**

## **Ein erster Eindruck**

Die hier angebotene Wohnung überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> und präsentiert sich in einem modernisierten Zustand. Die Immobilie wurde im Jahr 1969 in massiver Bauweise errichtet und befindet sich in einem Zweifamilienhaus. Sie erstreckt sich über das gesamte Obergeschoss und verfügt zusätzlich über ein voll ausgebautes Dachgeschoss, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Die Wohnung umfasst insgesamt 6 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer, die ausreichend Platz zur individuellen Gestaltung und für persönliche Rückzugsorte bieten. Dank vieler Fenster sind die Räume mit viel Tageslicht durchflutet, was eine angenehme und freundliche Wohnatmosphäre schafft. Besonders hervorzuheben ist die geräumige Küche, die viel Platz zum Kochen und Beisammensein bietet.

Zum großzügigem Wohnzimmer gehört Balkon, der Platz für Tisch und Stühle bietet und Sie einlädt jede Sonnenstunde zu genießen. Die großen, hellen Räume bieten zudem flexible Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Wohnbereich, Arbeitszimmer oder Hobbyraum. Die Wohnung verfügt über ein Badezimmer mit Dusche.

Beheizt wird die Immobilie durch eine Zentralheizung, die eine Kombination aus Wärmepumpe und Gasheizung ist. Sie ermöglicht die Heiznebenkosten zu senken, wodurch für angenehme Temperaturen im gesamten Wohnbereich gesorgt wird. Die Ausstattung entspricht dem üblichen Standard, sodass Sie sich auf eine solide und zuverlässige Grundausstattung verlassen können.

Die Wohnung ist direkt bezugsbereit, oder auch zu einem späteren Zeitpunkt. Ob als Lebensmittelpunkt für Familien, Paare oder Individualisten – die Wohnung bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Raum für persönliche Vorstellungen.

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese Wohnung unverbindlich kennenzulernen und sich selbst vor Ort von den Vorzügen zu überzeugen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um weitere Eindrücke zu gewinnen und offene Fragen persönlich zu klären. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und beraten Sie gerne zu allen weiteren Details dieser Immobilie.

**Objektnummer: 26217010 - 29339 Wathlingen**

## **Ausstattung und Details**

- voll ausgebautes Dachgeschoß;
- Hybridheizung Gas/Luftwärmepumpe;
- Kellerraum;

**Objektnummer: 26217010 - 29339 Wathlingen**

## **Alles zum Standort**

Wathlingen besticht als charmante Gemeinde im Landkreis Celle durch ihre ausgewogene Altersstruktur und die harmonische Verbindung von ländlichem Flair mit einer ausgezeichneten regionalen Anbindung. Nur etwa zehn Kilometer südöstlich von Celle gelegen, bietet die Stadt eine ruhige und zugleich gut vernetzte Lebensqualität, die insbesondere Familien ein sicheres und zukunftsorientiertes Umfeld garantiert. Die stabile Bevölkerungsentwicklung und die Nähe zu urbanen Zentren schaffen eine ideale Balance zwischen naturnahem Wohnen und vielfältigen Möglichkeiten im Berufs- und Freizeitbereich.

Der Ortsteil Wathlingen selbst präsentiert sich als besonders familienfreundlich und einladend. Mit seiner geringen Bevölkerungsdichte und dem dörflichen Charakter vermittelt er Geborgenheit und eine starke Gemeinschafts Atmosphäre. Die Nähe zur Stadt Celle sichert nicht nur eine hervorragende Infrastruktur, sondern auch vielfältige Arbeits- und Versorgungschancen, die das tägliche Leben erleichtern. Für Familien, die Wert auf ein ruhiges Zuhause mit gleichzeitig guter Erreichbarkeit legen, ist Wathlingen ein Ort, der Sicherheit und Lebensqualität in perfekter Harmonie vereint.

In puncto Nahversorgung und Freizeitgestaltung zeigt sich Wathlingen von seiner besten Seite: Zahlreiche Spielplätze sind innerhalb von nur drei bis vier Minuten zu Fuß erreichbar und laden Kinder zu unbeschwertem Spielen und Toben ein. Die umliegenden Parks, wie die idyllische Bahntrasse in nur fünf Minuten Fußweg, bieten Raum für entspannte Spaziergänge und gemeinsame Familienausflüge. Für die jüngeren Bewohner stehen mit dem Familienzentrum und dem Jugendzentrum Wathlingen attraktive Treffpunkte zur Verfügung, die das Gemeinschaftsgefühl stärken. Einkaufsmöglichkeiten wie der PENNY-Markt sind bequem in sechs Minuten zu Fuß erreichbar, was den Alltag für Familien besonders angenehm gestaltet. Die Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe, darunter zwei Kindergärten und die Grundschule Wathlingen, sind in weniger als zehn Minuten zu Fuß erreichbar, während die Oberschule mit gymnasialem Angebot nur rund elf Minuten entfernt liegt. Die gute Erreichbarkeit dieser Schulen und Betreuungseinrichtungen, verbunden mit der Nähe zu Apotheken wie der Löwen Apotheke in neun Minuten Fußweg, unterstreicht die hervorragende Infrastruktur für Familien. Zudem ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch mehrere Buslinien in nur sechs Minuten Fußentfernung gewährleistet, was flexible Mobilität für Groß und Klein ermöglicht.

Für Familien, die ein sicheres, naturnahes und zugleich gut angebundenes Zuhause suchen, bietet Wathlingen eine unvergleichliche Lebensqualität. Hier wächst die nächste Generation in einem liebevollen Umfeld auf, das Raum für Entwicklung, Gemeinschaft und Geborgenheit schenkt – ein Ort, an dem Familien ihre Zukunft mit Zuversicht gestalten können.

**Objektnummer: 26217010 - 29339 Wathlingen**

## **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)**