

Celle

# Kurz vor Fertigstellung noch den eigenen Geschmack einbringen!

Objektnummer: 20217047-3n



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

• KAUFPREIS 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 101 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: - 20217047-3n - 29221 Celle

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

Objektnummer : 20217047-3n - 29221 Celle

## Auf einen Blick

Objektnummer	20217047-3n	Kaufpreis	495.000 EUR
Wohnfläche	ca. 101 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Etage	2	Zustand der Immobilie	Erstbezug
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Gäste-WC
Badezimmer	1		
Baujahr	2022		
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 20217047-3n - 29221 Celle

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	LUFTWP	Endenergiebedarf	27.46 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.05.2030	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe		

Objektnummer: 20217047-3n - 29221 Celle

## Die Immobilie



Objektnummer: 20217047-3n - 29221 Celle

## Die Immobilie





Objektnummer: 20217047-3n - 29221 Celle

## Die Immobilie



Objektnummer: 20217047-3n - 29221 Celle

## Die Immobilie





Objektnummer: 20217047-3n - 29221 Celle

## Die Immobilie



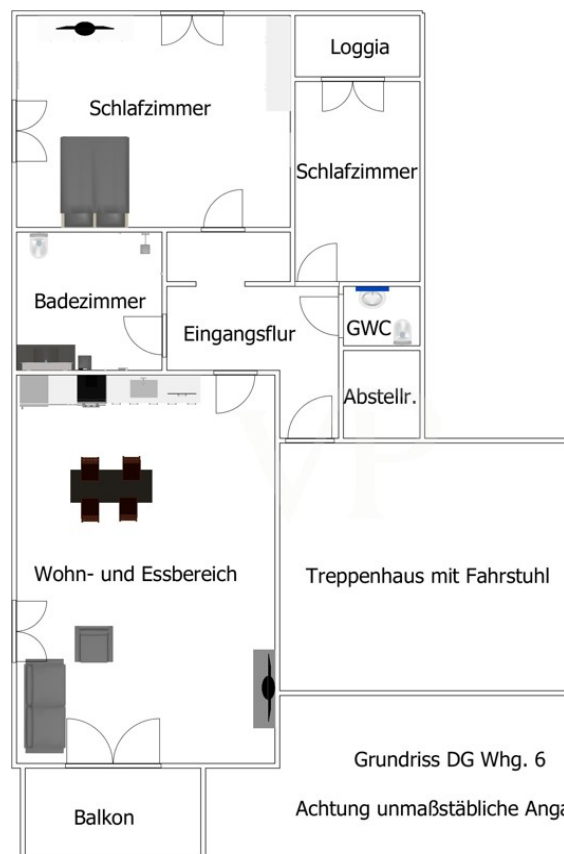
Objektnummer: 20217047-3n - 29221 Celle

## Die Immobilie



Objektnummer: 20217047-3n - 29221 Celle

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus dem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 20217047-3n - 29221 Celle

## Ein erster Eindruck

Lichtdurchflutete Wohnung in Stadtnähe. Sie können jetzt noch auf Modern setzen und sich für eine 102m<sup>2</sup> große Wohnung mit einer Durchdachten Raumaufteilung, offenem Wohn – und Essbereich und zwei Balkonen, welche mit weiß/mattem Glas, einem verzinkten Geländer und mit einer Balkondurplatte in Grau als Bodenbelag ausgestattet sind, entscheiden. Dazu gehören selbstverständlich barrierefreie Zugänge durch einen Personenaufzug, welcher von der bewährten Marke Kone Lift ist, und bodentiefe Fensterfronten. Eine E-Autoladestation befindet sich dann auch im Parkplatzbereich. Aufgrund der Energieeffizienzklasse KFW-55 des Wohnensembles, mit 3-Fach verglasten Fenster, komfortabler Bodenheizung und moderner Haustechnik, ergeben sich dauerhaft niedrige Heizkosten. Die Fertigstellung ist für den Sommer 2022 geplant. Bei einer kurzfristigen Kaufentscheidung können wir selbstverständlich noch auf individuelle Wünsche und Veränderungen eingehen, soweit diese im vorgegebenen Rahmen möglich sind. Die besonders gute Lage zeichnet sich dadurch aus, dass sie hier ruhig wohnen können, dennoch über eine sehr gute Infrastruktur staunen können. Kinder kommen sehr gut mit dem Fahrrad oder Bus zur Schule und selbst zu Fuß sind sie schnell in der Stadt. Gleich um die Ecke befinden sich Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants. Zusätzlich gibt es eine gute Verkehrsanbindung über die B3 zur Autobahn, nach Hannover oder Braunschweig.

Objektnummer: 20217047-3n - 29221 Celle

## Ausstattung und Details

### Ausstattungsdetails

- Zentrumsnah, nahegelegene gute Infrastruktur
- Stufenloser Zugang ermöglicht barrierefreies Wohnen im gesamten Haus
  - Schlüsselfertige Übergabe
- Wohnung mit einem Balkon und einer Loggia
  - Offener Küchen- und Wohnbereich
  - Gute bis gehobene Ausstattung
  - E-Autoladestation im Parkplatzbereich

Objektnummer: 20217047-3n - 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: 20217047-3n - 29221 Celle

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.5.2030. Endenergiebedarf beträgt 27.46 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist A. **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: 20217047-3n - 29221 Celle

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

**Simon von Collrepp**

---

**Schuhstraße 12 Celle**  
**E-Mail: [celle@von-poll.com](mailto:celle@von-poll.com)**

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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