

Celle – Stadtgebiet

## Modernized two-family house with charm and potential – perfect for multi-generational living

Property ID: 25217049-1g



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

PURCHASE PRICE: 499.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 270 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 765 m<sup>2</sup>

Property ID: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## At a glance

Property ID	25217049-1g
Living Space	ca. 270 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	9
Bedrooms	6
Bathrooms	4
Year of construction	1920
Type of parking	1 x Car port, 3 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	499.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2019
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	120.10 kWh/m²a
Energy certificate valid until	16.06.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1920



Property ID: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## The property





Property ID: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## The property





Property ID: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## The property





Property ID: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## The property





Property ID: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## The property



Property ID: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## The property





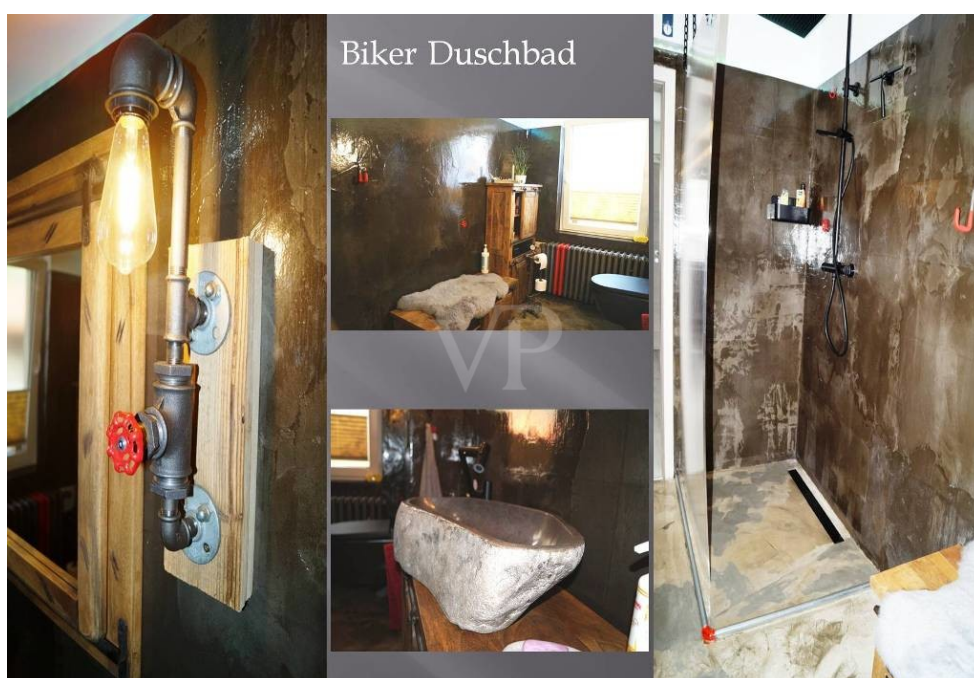
Property ID: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## The property



Property ID: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## The property





Property ID: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## The property



Property ID: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## The property





Property ID: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## The property



Property ID: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

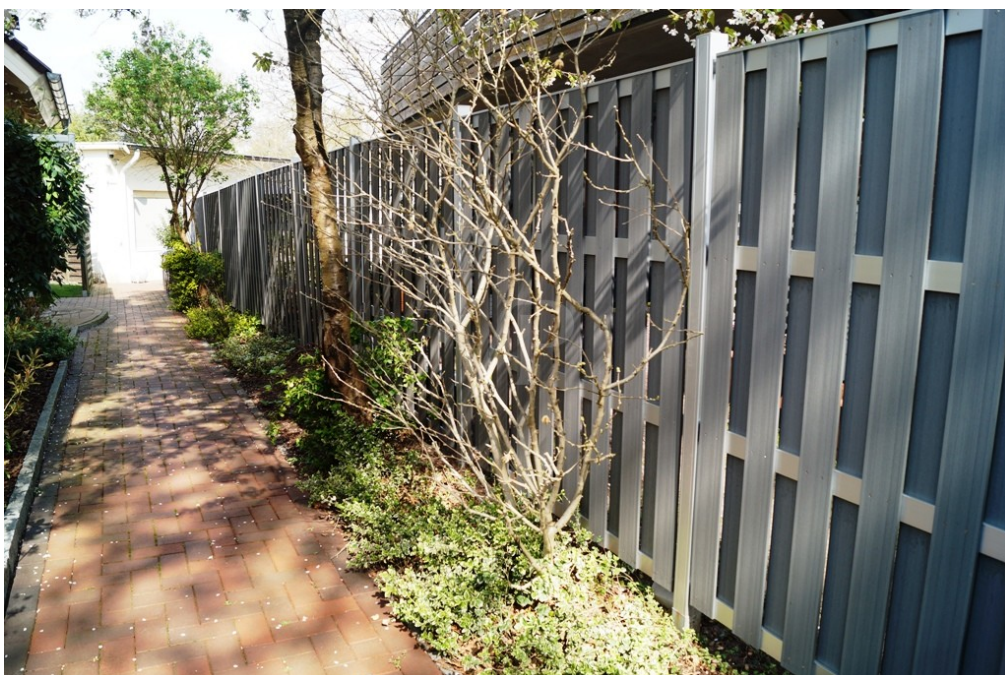
## The property





Property ID: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## The property



Property ID: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## The property





**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)



Property ID: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN®

2. Februar 2022 11:30  
360°

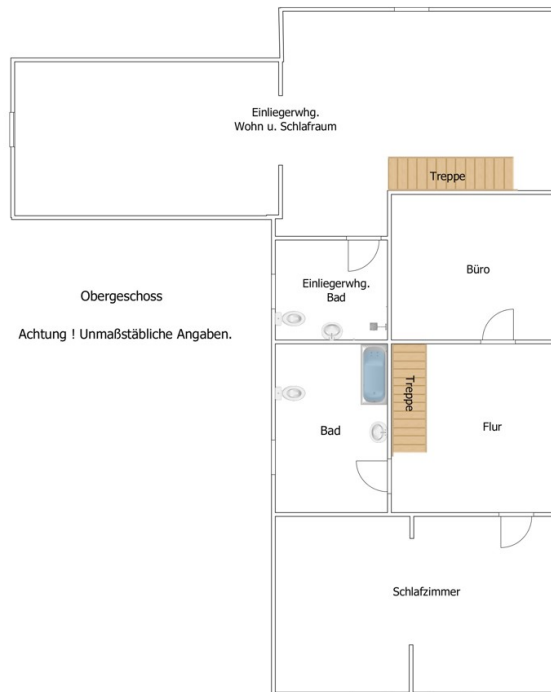
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## A first impression

Welcome to your new home – a stylishly modernized two-family house dating back to 1920, combining history with contemporary living comfort. Extensively renovated in 2008, the property is now in virtually new condition – ready for new stories and happy residents. Spacious, versatile, and family-friendly, with approximately 270 m<sup>2</sup> of living space on a roughly 765 m<sup>2</sup> plot, this house offers ample room for large families or multi-generational living under one roof. The property comprises 9 rooms, including 6 spacious bedrooms and 4 modern bathrooms – perfect for individual lifestyles with plenty of space.

Comfortable and sustainable living: The energy-efficient central heating system, combined with a modern solar array, ensures cozy warmth and reduced energy costs. A comfortable fireplace in the living area creates a warm and inviting atmosphere on cooler days. For added security, the house is equipped with a modern alarm system and surveillance cameras – here you can live peacefully and worry-free. Exterior with many extras: The well-maintained garden invites you to linger and, thanks to a high-quality WPC-aluminum fence, is not only easy to care for but also a real eye-catcher. Ample parking has also been considered: a garage, a carport, and three outdoor parking spaces are available. A particular highlight is the new shower room with its workshop-like design – a real gem for motorcycle enthusiasts, mechanics, or individualists. Flexible living concepts: Thanks to the well-thought-out floor plan, an open-plan living concept can be easily implemented – plenty of space for your ideas! The integrated apartment offers numerous possibilities, such as a retreat for guests, elderly family members, or for rental. This is complemented by a separate two-room apartment, creating additional options. A location for well-being: The house is located in a quiet and family-friendly residential area that is nevertheless excellently connected to the public transport network and local infrastructure. Shopping facilities, schools, and other amenities for daily needs are within easy reach – ideal for families and working professionals.

Conclusion: A house with character and a future. This property combines classic charm with modern amenities and offers space for individual living dreams – whether multi-generational living, living and working under one roof, or as an investment property with rental potential. Arrange your personal viewing appointment today and let yourself be inspired by the quality and potential of this exceptional house. We look forward to hearing from you!



Property ID: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## Details of amenities

2008 von Grund auf entkernt u. modernisiert  
Einliegerwohnung am Haupthaus ca. 60 m²  
Einliegerwohnung im Garten ca. 35 m²  
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

Property ID: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## All about the location

### 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, Neuenhäusern, 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.



Property ID: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.6.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 120.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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