

Celle - Stadtgebiet

Besonderes Einfamilienhaus mit großem Garten in guter Lage.

Property ID: 25217042



PURCHASE PRICE: 725.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 270 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.525 m²

Property ID: 25217042 - 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: 25217042 - 29227 Celle - Stadtgebiet

At a glance

Property ID	25217042	Purchase Price	725.000 EUR
Living Space	ca. 270 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6		
Bedrooms	4		
Bathrooms	2		
Year of construction	1994	Condition of property	Well-maintained
Type of parking	1 x Garage	Construction method	Solid
		Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25217042 - 29227 Celle - Stadtgebiet

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	126.70 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	02.05.2036	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1994

Property ID: 25217042 - 29227 Celle - Stadtgebiet

The property



www.von-poll.com

Property ID: 25217042 - 29227 Celle - Stadtgebiet

The property



Property ID: 25217042 - 29227 Celle - Stadtgebiet

The property



Property ID: 25217042 - 29227 Celle - Stadtgebiet

The property



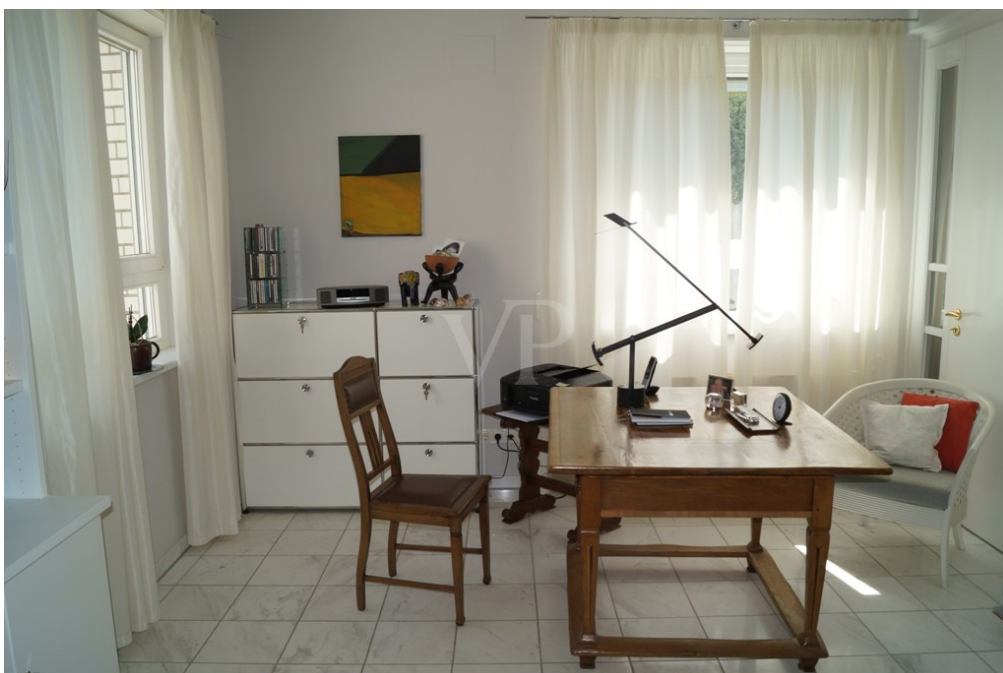
Property ID: 25217042 - 29227 Celle - Stadtgebiet

The property



Property ID: 25217042 - 29227 Celle - Stadtgebiet

The property



Property ID: 25217042 - 29227 Celle - Stadtgebiet

The property



Property ID: 25217042 - 29227 Celle - Stadtgebiet

The property



Property ID: 25217042 - 29227 Celle - Stadtgebiet

The property



Property ID: 25217042 - 29227 Celle - Stadtgebiet

The property



Property ID: 25217042 - 29227 Celle - Stadtgebiet

The property



Property ID: 25217042 - 29227 Celle - Stadtgebiet

The property



Property ID: 25217042 - 29227 Celle - Stadtgebiet

The property



Property ID: 25217042 - 29227 Celle - Stadtgebiet

The property



VP 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



VP VON POLL
IMMOBILIEN

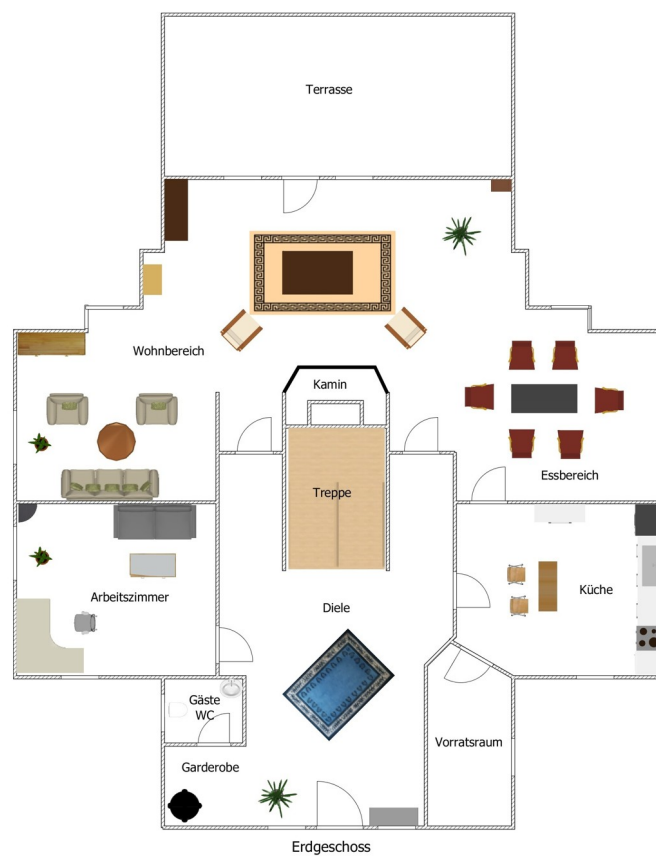
**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 25217042 - 29227 Celle - Stadtgebiet

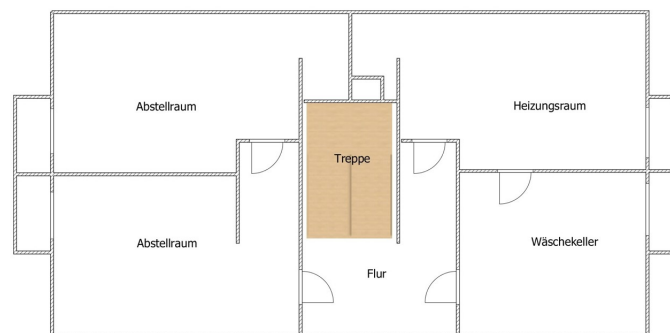
Floor plans



Erdgeschoss
Achtung ! Unmaßstäbliche Angaben.



Dachgeschoss
Achtung ! Unmaßstäbliche Angaben.



Kellergeschoss
Achtung ! Unmaßstäbliche Angaben.

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: 25217042 - 29227 Celle - Stadtgebiet

A first impression

Besonderes Einfamilienhaus mit großem Garten in guter Lage.

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit gehobener Ausstattung wurde im Jahr 1994 fertiggestellt und bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 270 m². Es befindet sich auf einem ca. 1525 m² großen Grundstück und zeichnet sich durch eine durchdachte Raumaufteilung und kontinuierliche Instandhaltungen aus.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in eine große, lichtdurchflutete Diele, die den Eingangsbereich prägt. Das Erdgeschoss beherbergt einen einladenden Wohn- und Essbereich mit Kamin, der Gemütlichkeit und Wärme ausstrahlt. Die integrierte Fußbodenheizung sorgt auch an kalten Tagen für behagliche Temperaturen. Angrenzend befindet sich ein Arbeitszimmer, das sowohl einen direkten Zugang zum Wohnbereich bietet als auch durch seine Lage ideal für ein ruhiges Arbeiten von Zuhause geeignet ist.

Vom Wohn- u. Essbereich aus gelangen Sie auf die großzügige, überdachte Terrasse, die mit einer Markise ausgestattet ist und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Die vorhandenen Außenjalousien sind selbstverständlich programmierbar.

Die Küche ist mit einem praktischen Vorratsraum ausgestattet und bietet über eine innovative Durchreiche im Einbauschrank direkten Zugang zum Essbereich, was den Alltag erleichtert. Ein Gäste-WC rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Im Dachgeschoss befinden sich insgesamt vier Schlafzimmer. Das Elternschlafzimmer besitzt einen eigenen Zugang zu einem Vollbad und Einbauschränke, die praktischen Stauraum bieten. Das Kinderzimmer, das

Schlafzimmer sowie der Flur bieten Zugang zu dem Balkon, der nicht nur durch seine Aussicht besticht, sondern auch mit einem eigenen Abstellraum für z. B. Sitzmöbel ausgestattet ist.

Der Keller bietet zusätzliche praktische Flächen mit einem Hauswirtschafts- und einem Vorratsraum. Die moderne Zentralheizung sorgt dabei für angenehme Temperaturen im gesamten Haus. Eines der besonderen Merkmale der Immobilie ist die bis ans Haus gelegte Glasfaserleitung, die eine schnelle Internetverbindung ermöglicht.

Der Außenbereich besticht durch eine automatische Rasenbewässerung inklusive einer Wasserzapfstelle, die die Gartenpflege deutlich erleichtert. Angrenzend an die Garage befindet sich zudem eine kleine überdachte Terrasse, die im Sommer als schattiger Sitzplatz genutzt werden kann.

Diese Immobilie vereint Komfort mit Funktionalität und ist ideal für Familien, die ein geräumiges und bestens instandgehaltenes Zuhause suchen. Potenzielle Käufer werden durch die hochwertige Bauweise und die zahlreichen Ausstattungsmerkmale sicherlich überzeugt sein. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Property ID: 25217042 - 29227 Celle - Stadtgebiet

Details of amenities

Erdgeschoss

- Wohn u. Essbereich mit Kamin und Fußbodenheizung
- Arbeitszimmer mit Zugang zum Wohnbereich
- Küche mit Vorratsraum
- Durchreiche von der Küche in den Essbereich, angepasst in einem Einbauschränk
- Gäste WC
- große lichtdurchflutete Diele
- große Terrasse überdacht mit einer Markise
- Außenjalousien programmierbar

Dachgeschoss

- Elternschlafzimmer mit Zugang zum Vollbad
- Im Elternschlafzimmer befinden sich Einbauschränke
- Vom Schlafzimmer, Kinderzimmer u. Flur kann man direkt auf den Balkon treten
- Auf dem Balkon befindet sich ein Abstellraum für z. B. Sitzmöbel
- Glasfaser ist bis an das Haus gelegt
- automatische Rasenbewässerung incl. Zapfstelle für Wasser
- An der Garage befindet sich eine kleine überdachte Terrasse

Kellergeschoss

- Hauswirtschaftsraum
- Vorratsraum

Property ID: 25217042 - 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: 25217042 - 29227 Celle - Stadtgebiet

Other information

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.

Property ID: 25217042 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com