

Celle – Südkreis

## Beautiful and well-maintained house in a good location in Westercelle.

*Property ID: 25217054-1*



VON POLL  
IMMOBILIEN®

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

PURCHASE PRICE: 449.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 199,32 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 616 m<sup>2</sup>

Property ID: 25217054-1 - 29227 Celle – Südkreis

-  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: 25217054-1 - 29227 Celle – Südkreis

## At a glance

Property ID	25217054-1	Purchase Price	449.000 EUR
Living Space	ca. 199,32 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2019
Rooms	6	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Usable Space	ca. 310 m <sup>2</sup>
Year of construction	1980	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25217054-1 - 29227 Celle – Südkreis

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	103.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	25.02.2033	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1980

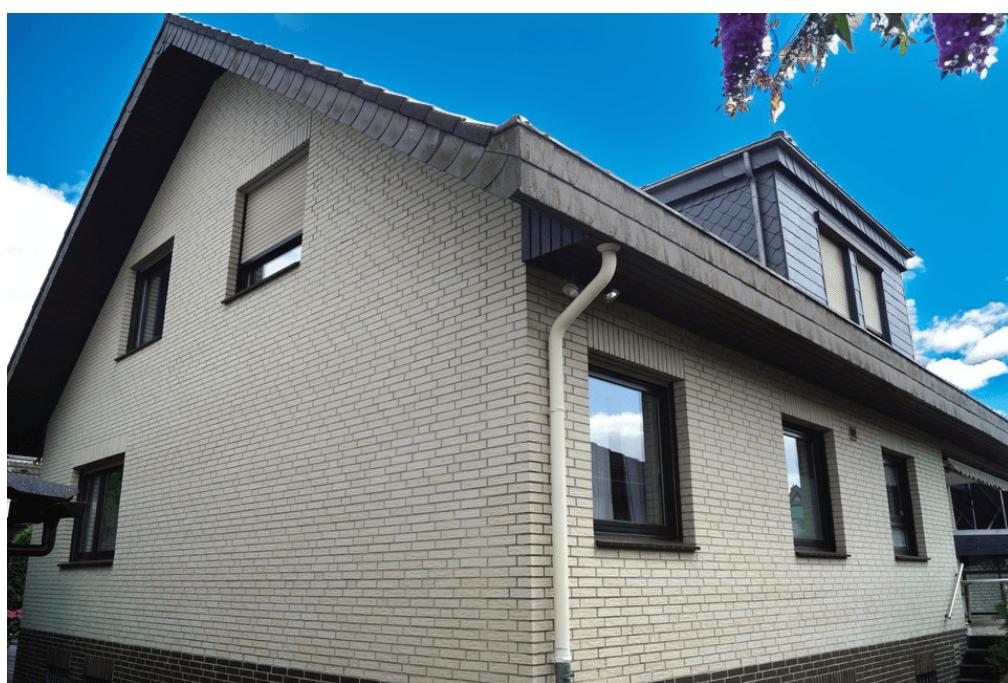
Property ID: 25217054-1 - 29227 Celle – Südkreis

## The property



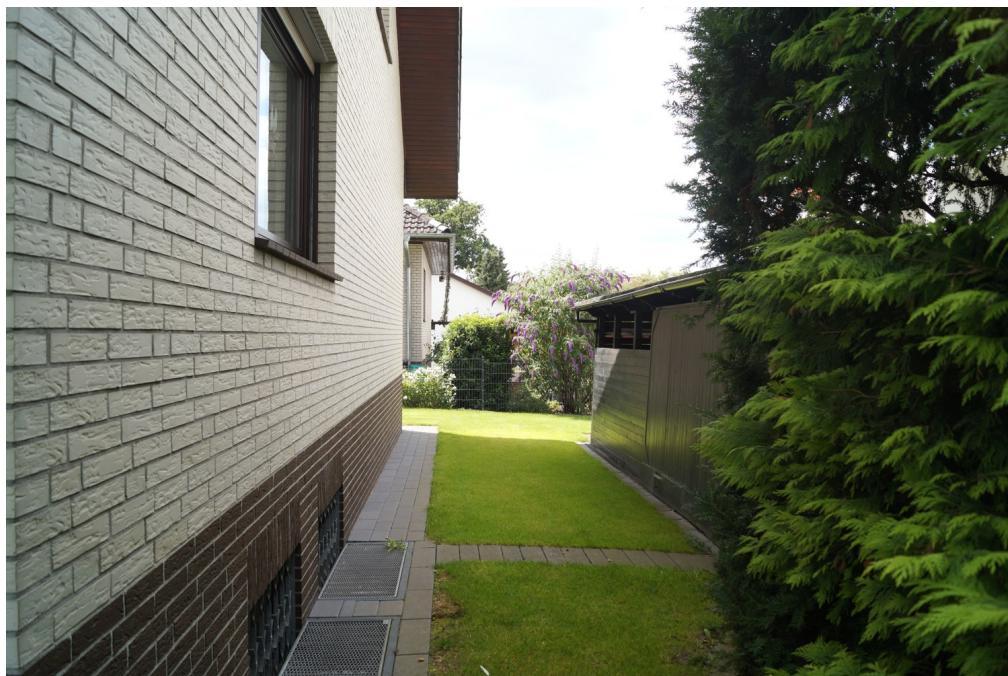
Property ID: 25217054-1 - 29227 Celle – Südkreis

## The property



Property ID: 25217054-1 - 29227 Celle – Südkreis

## The property



Property ID: 25217054-1 - 29227 Celle – Südkreis

## The property



Property ID: 25217054-1 - 29227 Celle – Südkreis

## The property



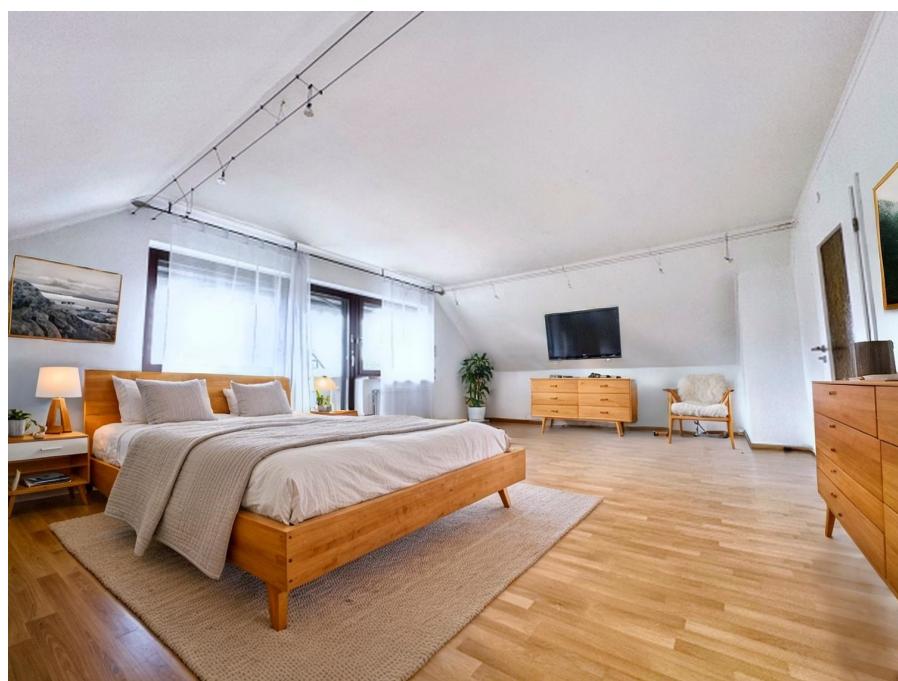
Property ID: 25217054-1 - 29227 Celle – Südkreis

## The property



Property ID: 25217054-1 - 29227 Celle – Südkreis

## The property

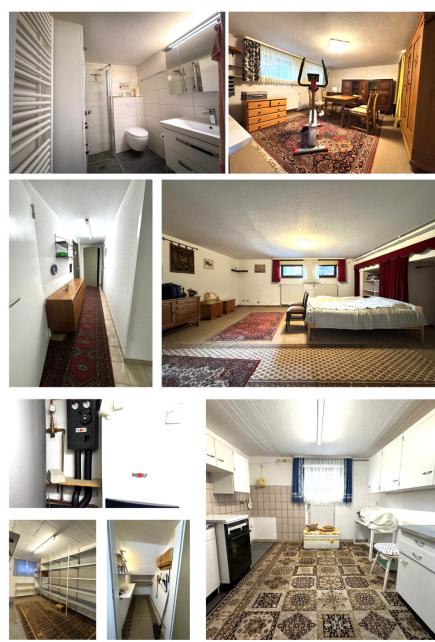


Property ID: 25217054-1 - 29227 Celle – Südkreis

## The property



Keller



Property ID: 25217054-1 - 29227 Celle – Südkreis

## The property



Property ID: 25217054-1 - 29227 Celle – Südkreis

## The property



VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

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: 25217054-1 - 29227 Celle – Südkreis

## The property



The image displays a laptop screen showing a real estate search interface with filters and a map, a smaller smartphone showing a similar app interface, and a larger smartphone in the foreground. The large phone's screen features a white speech bubble containing the German text "Jetzt Suchprofil anlegen". Below the speech bubble is a standard black and white QR code.

**VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

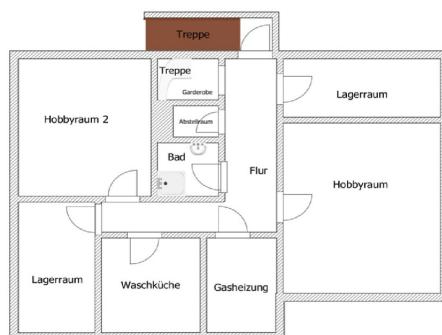
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 25217054-1 - 29227 Celle – Südkreis

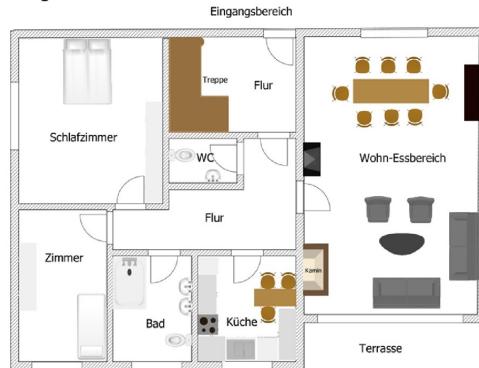
## Floor plans

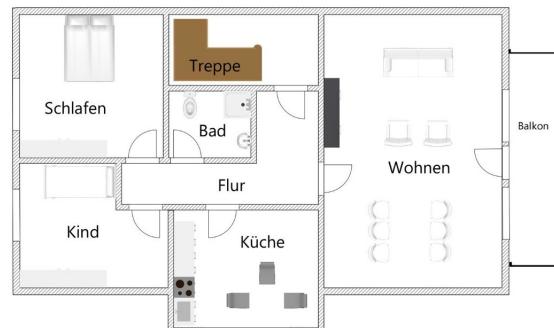


Keller



Erdgeschoss





Obergeschoss  
Wohnung 2  
-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: 25217054-1 - 29227 Celle – Südkreis**

## A first impression

Welcome to a rare opportunity: For sale is a well-maintained two-family house in a quiet residential area. With its generous living space of approximately 200 m<sup>2</sup> and a plot of approximately 615 m<sup>2</sup>, it offers ideal conditions for comfortable living – whether for families, multiple generations, or even for combining living and working under one roof. Built in 1980, the property is in excellent condition. The solid construction and well-designed layout offer a variety of possibilities across six rooms. The ground floor boasts a spacious, open-plan living and dining area. Large windows provide ample natural light and offer a pleasant view of the well-kept garden. The adjacent kitchen is functionally equipped and offers plenty of space for a cozy dining area. The upper floor comprises additional living spaces, which have been used as a separate apartment. Here you will find a generous living/dining room with access to the balcony, which could be converted into a bedroom. The living space is complemented by a second bathroom, a large modern kitchen, and two additional rooms that can be flexibly used as offices, guest rooms, or hobby rooms. The house includes a spacious garage that offers ample space for a vehicle, bicycles, garden equipment, or storage. The property's location is appealing due to its tranquility while also being close to urban amenities. Shopping facilities, schools, kindergartens, and public transportation are easily accessible, making the location particularly attractive for families or professionals. This two-family house offers versatile usage options and is suitable as a spacious primary residence, for partial rental, or as a multi-generational home. Anyone seeking a solid, quiet home with plenty of space and potential will find exactly what they're looking for here. We would be happy to provide you with further information or arrange a personal viewing appointment. Take advantage of this opportunity – perhaps this house will soon be your new home.

**Property ID: 25217054-1 - 29227 Celle – Südkreis**

## Details of amenities

Ca. 200?m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 615?m<sup>2</sup> Grundstück  
Zweifamilienhaus – ideal für mehrere Generationen  
oder auch als Einfamilienhaus nutzbar.  
Gepflegter Zustand, keine Sanierungsrückstände  
Ruhige und gute Wohnlage mit guter Erreichbarkeit  
Große Garage und Stellplatz  
Wintergarten  
Gartenbrunnen und Bewässerung  
Mähroboter  
Solaranlage zur Warmwasserbereitung  
Balkonkraftwerk  
Kamin EG  
Treppenlift zur Haustür und in den Keller  
Beheizter Keller  
Flexibel nutzbar – auch als Kapitalanlage denkbar- Teilungserklärung liegt vor

**Property ID: 25217054-1 - 29227 Celle – Südkreis**

## 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, Lachhausen, 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 Herzogsenschloss 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: 25217054-1 - 29227 Celle – Südkreis**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.2.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 103.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

Die Energieeffizienzklasse ist D.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25217054-1 - 29227 Celle – Südkreis**

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