

Celle – Südkreis

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

Property ID: 25217054-1



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 449.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 199,32 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 616 m²

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
Living Space	ca. 199,32 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	1980
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	449.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten
Modernisation / Refurbishment	2019
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 310 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

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/m²a
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



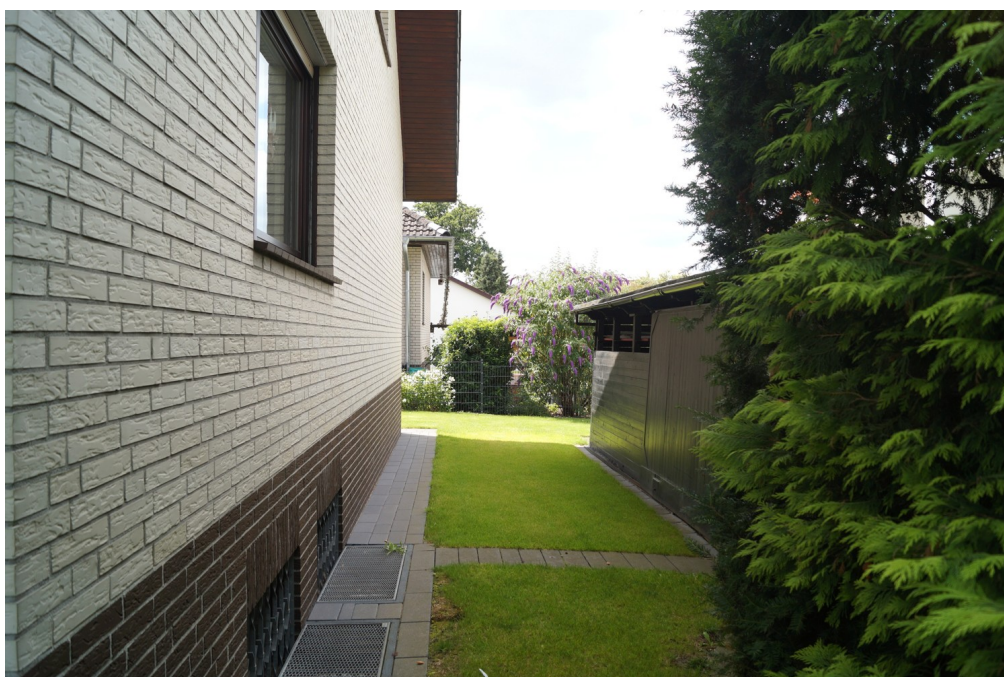
Property ID: 25217054-1 - 29227 Celle – Südkreis

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

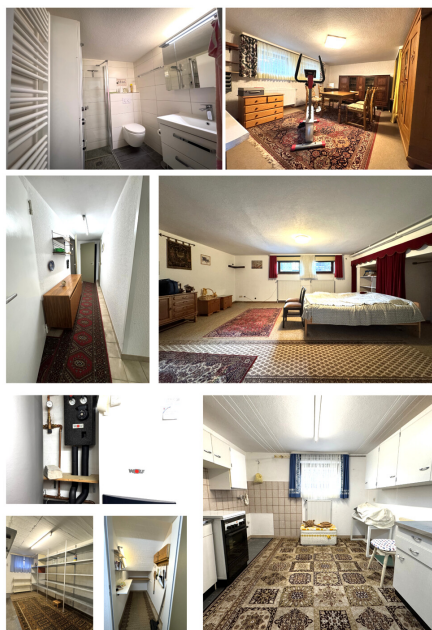


Property ID: 25217054-1 - 29227 Celle – Südkreis

The property



Keller



Property ID: 25217054-1 - 29227 Celle – Südkreis

The property



Property ID: 25217054-1 - 29227 Celle – Südkreis

The property



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

Property ID: 25217054-1 - 29227 Celle – Südkreis

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

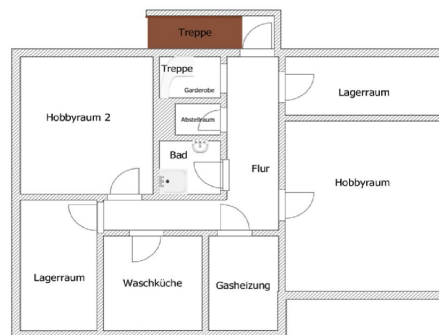
www.von-poll.com

Property ID: 25217054-1 - 29227 Celle – Südkreis

Floor plans



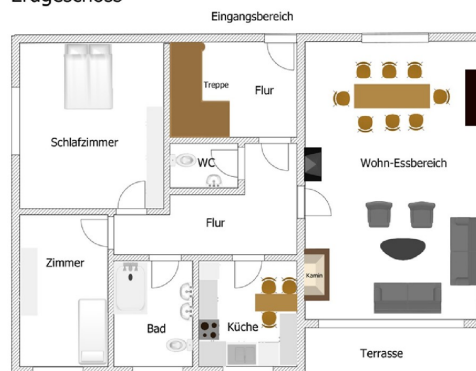
Keller



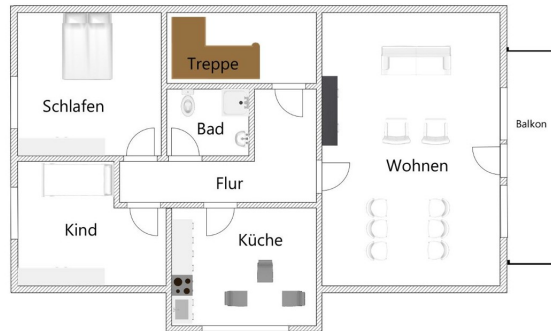
Achtung!
Unmaßstäbliche Angaben



Erdgeschoss



Unmaßstäbliche Angaben



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 m² and a plot of approximately 615 m², 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?m² Wohnfläche, ca. 615?m² 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, 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: 25217054-1 - 29227 Celle – Südkreis

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.2.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 103.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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