

Celle – Stadtgebiet

**\*\*Exclusive living comfort with direct access to the public in a prime location!\*\***

*Property ID: 25217062*



VON POLL  
IMMOBILIEN®

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

PURCHASE PRICE: 527.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 106 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3.5

Property ID: 25217062 - 29221 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: 25217062 - 29221 Celle – Stadtgebiet

## At a glance

Property ID	25217062	Purchase Price	527.500 EUR
Living Space	ca. 106 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2020
Rooms	3.5	Condition of property	Modernised
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1910		

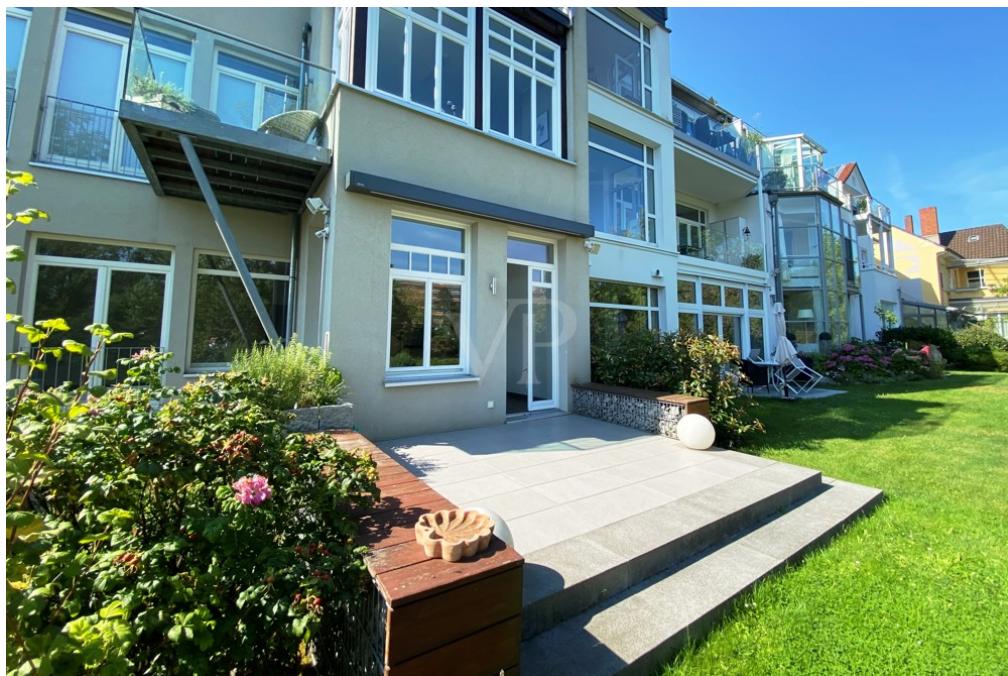
Property ID: 25217062 - 29221 Celle – Stadtgebiet

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	158.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	09.07.2028	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1910

Property ID: 25217062 - 29221 Celle – Stadtgebiet

## The property



Property ID: 25217062 - 29221 Celle – Stadtgebiet

## The property



Property ID: 25217062 - 29221 Celle – Stadtgebiet

## The property



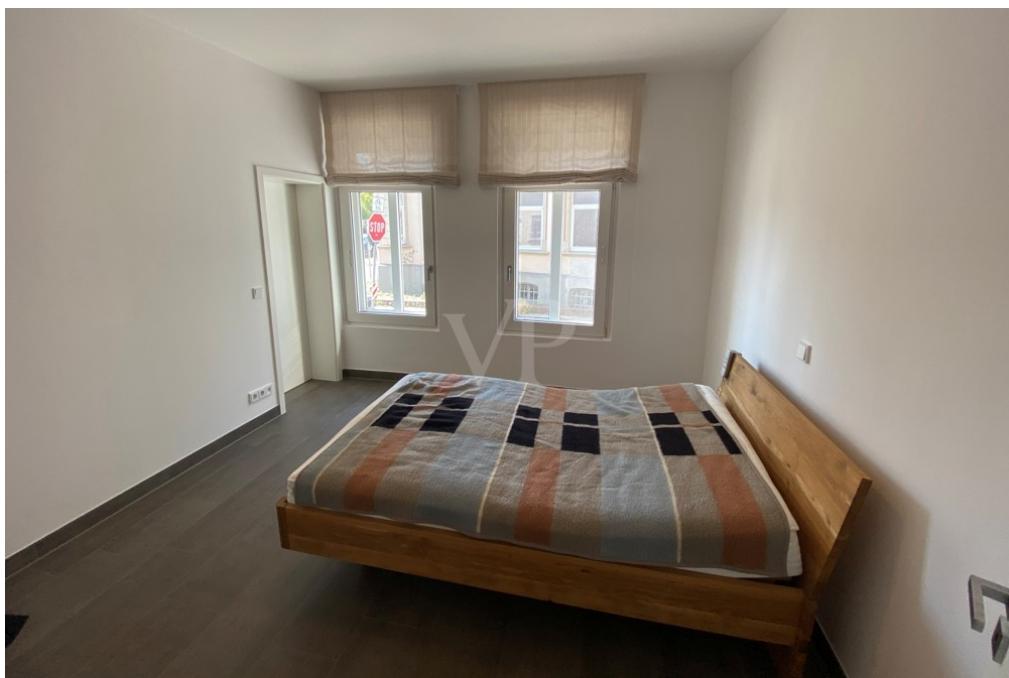
Property ID: 25217062 - 29221 Celle – Stadtgebiet

## The property



Property ID: 25217062 - 29221 Celle – Stadtgebiet

## The property



Property ID: 25217062 - 29221 Celle – Stadtgebiet

## The property



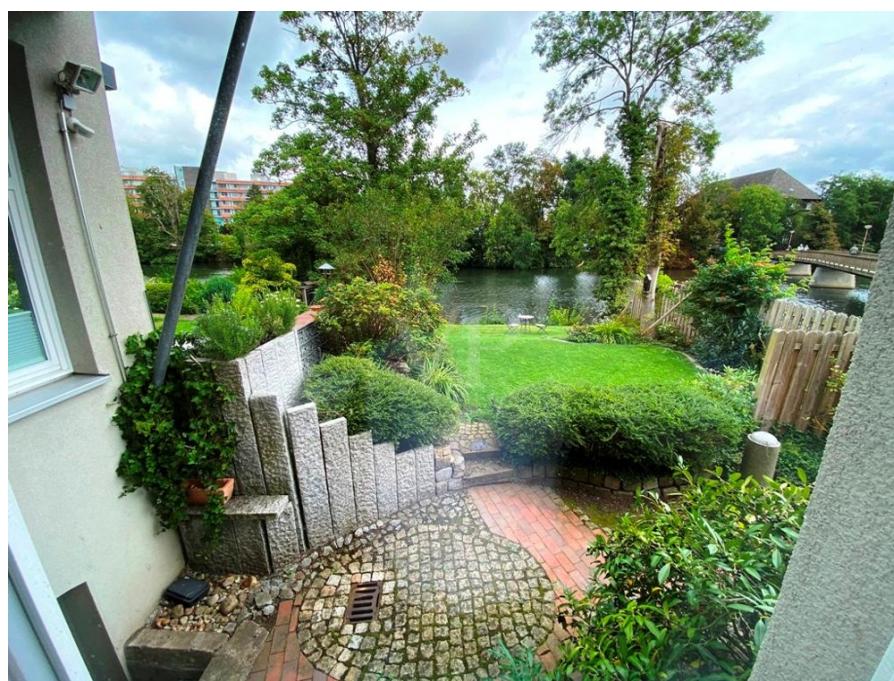
Property ID: 25217062 - 29221 Celle – Stadtgebiet

## The property



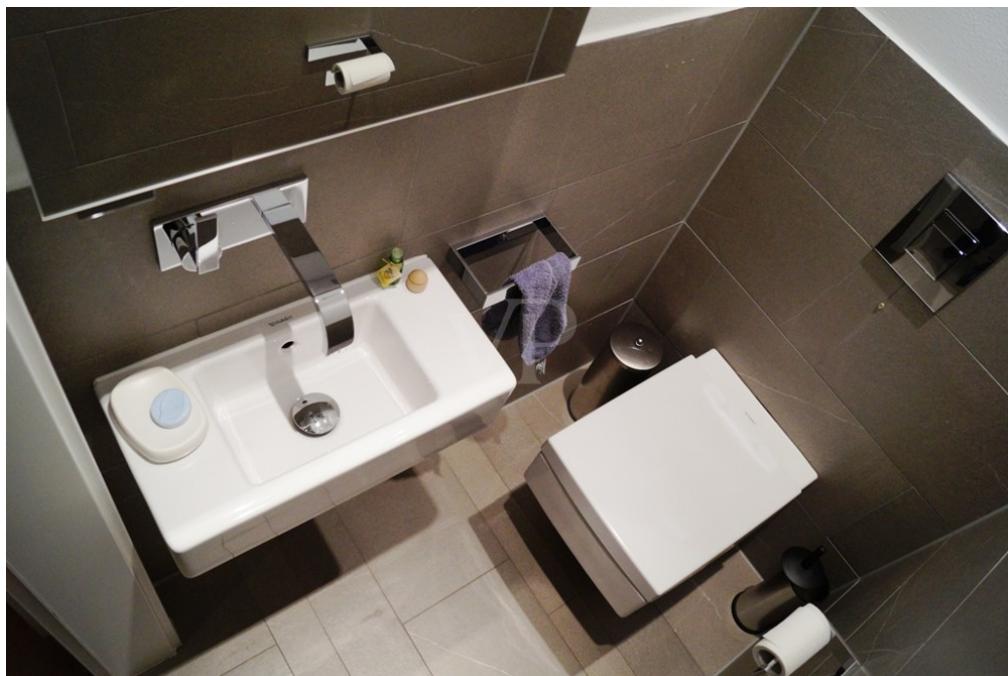
Property ID: 25217062 - 29221 Celle – Stadtgebiet

## The property



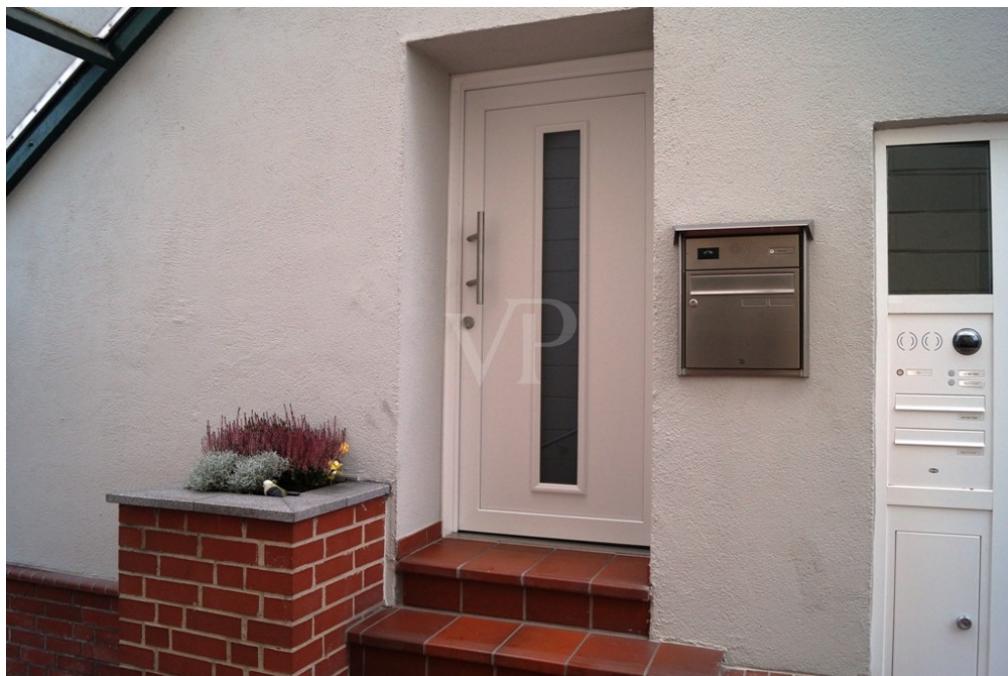
Property ID: 25217062 - 29221 Celle – Stadtgebiet

## The property



Property ID: 25217062 - 29221 Celle – Stadtgebiet

## The property



Property ID: 25217062 - 29221 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](http://www.home.von-poll.com)

VP | 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: 25217062 - 29221 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: 25217062 - 29221 Celle – Stadtgebiet

## A first impression

This modern ground-floor apartment with approximately 106 m<sup>2</sup> of living space is for sale. The building was constructed in 1910 and extensively renovated in 2020. The property is in excellent condition and is a true gem. The spacious apartment comprises a total of 3.5 rooms, including two bedrooms and a bathroom. High ceilings and large windows create a pleasant atmosphere and plenty of natural light. The open-plan layout lends the apartment a modern and inviting ambiance. A special highlight is the fireplace, which provides additional coziness and warmth during the winter months. The property features underfloor heating, ensuring even heat distribution throughout the living area. State-of-the-art technology and high-quality materials characterize the apartment's features. The ground-floor apartment is situated in an attractive location with a magnificent view of the Aller River. The surrounding area is characterized by tranquility and nature. Nevertheless, shopping facilities and public transportation are within easy reach. The apartment is ideally suited for couples or small families. The room layout ensures optimal use of the available space. The bathroom is modern and stylishly designed, featuring a walk-in shower and high-quality fixtures. The ground-floor apartment has its own entrance and private garden area, perfect for relaxing and unwinding. Here you can enjoy warm summer evenings and spend time with family and friends. In short, this modern ground-floor apartment, with its high-quality features, spacious living area, and charming outdoor space, offers a perfect home. The property's condition, central location, and modern amenities make this offer particularly attractive. Contact us today to arrange a viewing and experience this property for yourself. Features include: High-quality bathroom ceramics by Duravit and fixtures by Dornbracht; mirrored cabinets by Keuco; a fireplace by Brunner; a locking system; a terrace with gabions and a herb garden; an electric awning by Kleiber with wind sensor and LED lighting; an entrance door with a video intercom system by Renz; an alarm system by Sitec; a high-quality fitted kitchen with a fully automatic coffee machine and induction cooktop; pleated blinds and insect screens on the garden side; and exterior blinds with Somfy controls on the street side. 1 additional basement room

Property ID: 25217062 - 29221 Celle – Stadtgebiet

## Details of amenities

- Hochwertige Badkeramik von Duravit und Armaturen von Dornbracht
- Spiegelschränke von Keuco
- Kamin von Brunner
- Schließsystem
- Terrasse mit Gabionen und Kräuterbeet
- Elektrische Markise von Kleiber mit Windsensor und LED-Beleuchtung
- Eingangstür mit Videoanlage von Renz
- Alarmanlage von Sitec
- Hochwertige Einbauküche mit Kaffeevollautomat und Induktionskochfeld
- Gartenseitig Plissees und Insektenschutz
- Straßenseitig Außenjalousien mit Somfy-Steuerung
- 1 zusätzlicher Kellerraum

**Property ID: 25217062 - 29221 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, 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: 25217062 - 29221 Celle – Stadtgebiet

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.7.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 158.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25217062 - 29221 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](http://www.von-poll.com)