

Celle / Altencelle – Altencelle

## Ruhig wohnen, grün blicken -Rarität - EFH in Stadtlage

*Property ID: 26217003*



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

PURCHASE PRICE: 419.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 953 m<sup>2</sup>

Property ID: 26217003 - 29227 Celle / Altencelle – Altencelle

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

**Property ID: 26217003 - 29227 Celle / Altencelle – Altencelle**

## At a glance

Property ID	26217003	Purchase Price	419.000 EUR
Living Space	ca. 150 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	7	Modernisation / Refurbishment	2014
Bedrooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1974	Usable Space	ca. 135 m <sup>2</sup>
Type of parking	1 x Car port, 1 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 26217003 - 29227 Celle / Altencelle – Altencelle

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	196.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	05.02.2036	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1974

Property ID: 26217003 - 29227 Celle / Altencelle – Altencelle

## The property



Property ID: 26217003 - 29227 Celle / Altencelle – Altencelle

## The property



Property ID: 26217003 - 29227 Celle / Altencelle – Altencelle

## The property



Property ID: 26217003 - 29227 Celle / Altencelle – Altencelle

## The property



Property ID: 26217003 - 29227 Celle / Altencelle – Altencelle

## The property



Property ID: 26217003 - 29227 Celle / Altencelle – Altencelle

## 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: 26217003 - 29227 Celle / Altencelle – Altencelle

## A first impression

Dieses massiv erstellt und gepflegte Einfamilienhaus präsentiert sich auf mit einem großzügigen Grundriss von ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss und ca. 135 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Dachgeschoß. Es steht auf einem traumhaften Grundstück mit einer Fläche von rund 950 m<sup>2</sup> und direkt angrenzend weiteren 331 m<sup>2</sup> Gartenteil. Die Immobilie, errichtet im Jahr 1974, wurde kontinuierlich instand gehalten und in 2014 teilweise modernisiert, dies beinhaltete z. B. Fenster und Heizung. Bereits beim Betreten des Hauses fällt der großzügige Wohnbereich auf, der Empfang/Essen und wohnen fließend in einander übergehen lässt. Als Weiteres bietet das Haus einen privaten Bereich mit 3 Schlafzimmern und einem Dusch/Wannen Bad. Die Küche ist ebenfalls im Erdgeschoß

Das ausgebaute Dachgeschoß bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten mit weiteren ca. 135 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Die Brennwert-Gasheizung, sowie die ab 2014 eingebauten Fenster sorgen sowohl für Energieeffizienz als auch für ein angenehmes Raumklima, unabhängig von der Jahreszeit.

Die gepflegte Außenanlage lädt zur Erholung im Grünen ein.

Momentan haben die jetzigen Eigentümer ca. 1.000 m<sup>2</sup> angrenzendes Weideland hinzugepachtet. Dies könnte nach Absprache übernommen werden. Da es sich um ein Hochland handelt, wäre auf Anfrage eventuell – über Pferde- oder Tierhaltung nachzudenken.

Das Einfamilienhaus liegt in einer sehr gefragten Wohngegend am Ende einer Sackgasse und ist somit absolut verkehrsberuhigt. Mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten ist es auch für Familien eine Top Wohnlage. Pendler freuen sich über eine schnelle Anbindung an Hannover. Öffentliche Verkehrsmittel sowie die Anbindung an das überregionale Straßennetz sorgen für einen angenehmen Alltag und Flexibilität im täglichen Leben.

Dank der ausgezeichneten Lage eignet sich diese Immobilie besonders für Familien und Paare, die großzügiges Wohnen mit umfangreichen Nutzungsmöglichkeiten schätzen und Wert auf ein harmonisches Wohnumfeld legen.



VON POLL  
REAL ESTATE

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Verschaffen Sie sich selbst einen Eindruck von den zahlreichen Vorzügen dieses Hauses.

**Property ID: 26217003 - 29227 Celle / Altencelle – Altencelle**

## Details of amenities

Ein ausgebautes Dachgeschoss mit ca. 135 m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet vielfältige Optionen.  
ca. 331 m<sup>2</sup> Gartenland ebenfalls im Eigentum, grenzt direkt ans Grundstück  
Weiteres Weideland ist dazu gepachtet, könnte nach Anfrage übernommen werden;

**Property ID: 26217003 - 29227 Celle / Altencelle – Altencelle**

## 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 26217003 - 29227 Celle / Altencelle – Altencelle**

## 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)