

Celle

**\*\*LAGE, LAGE-LAGE! Penthouse-Wohnung am  
Französischen Garten mit vielen Extras!\*\***

*Property ID: 26217019-1*



**PURCHASE PRICE: 565.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 122 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

**Property ID: 26217019-1 - 29221 Celle**

- 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: 26217019-1 - 29221 Celle

## At a glance

Property ID	26217019-1	Purchase Price	565.000 EUR
Living Space	ca. 122 m <sup>2</sup>	Type	Penthouse
Floor	3	Commission	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen
Year of construction	1999		
Type of parking	1 x Underground car park		

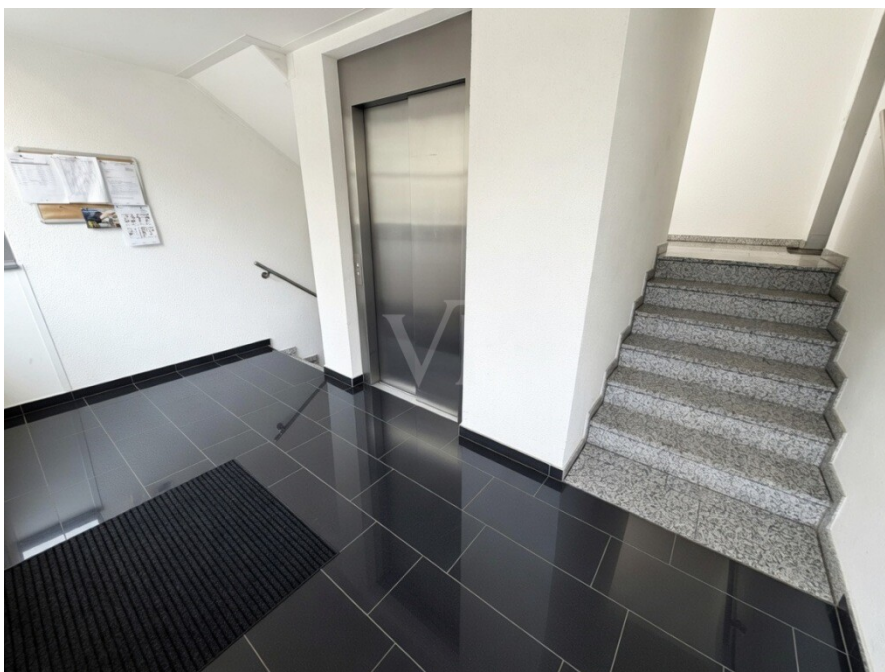
Property ID: 26217019-1 - 29221 Celle

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	80.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	26.11.2030	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1999

Property ID: 26217019-1 - 29221 Celle

## The property



Property ID: 26217019-1 - 29221 Celle

## The property



Property ID: 26217019-1 - 29221 Celle

## The property



Property ID: 26217019-1 - 29221 Celle

## The property



Property ID: 26217019-1 - 29221 Celle

## The property



Property ID: 26217019-1 - 29221 Celle

## The property



Property ID: 26217019-1 - 29221 Celle

## The property



Property ID: 26217019-1 - 29221 Celle

## The property



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

Property ID: 26217019-1 - 29221 Celle

## 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

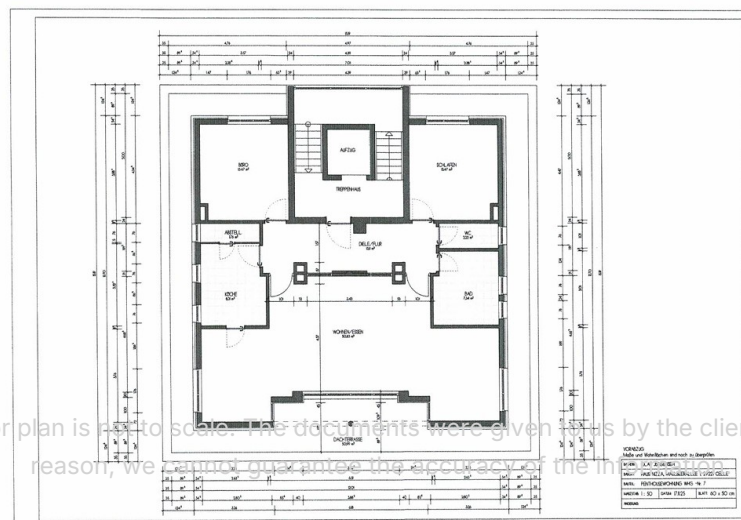
### Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 26217019-1 - 29221 Celle

## 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: 26217019-1 - 29221 Celle**

## **A first impression**

**Willkommen bei dieser exklusiven Penthouse-Wohnung in den „Stadtvillen am Französischen Garten“!**

**Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 122 m<sup>2</sup> und drei Zimmern bietet diese Immobilie ein komfortables und hochwertiges Wohnenerlebnis in besonderer Lage: direkt in erster Reihe zum Französischen Garten.**

**Das im Jahr 1999 errichtete und fertiggestellte Haus präsentiert sich in gepflegtem Zustand und überzeugt mit einer gehobenen Ausstattungsqualität. Wert gelegt wurde auf ein barrierefreies und altersgerechtes Wohnkonzept, das durch einen Personenaufzug ergänzt wird. So gelangen Sie bequem in Ihr neues Zuhause und genießen alle Vorteile einer modernen, auf Wohnkomfort ausgerichteten Architektur.**

**Der große Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenster-Elementen bildet das Herzstück der Wohnung. Die lichtdurchflutete Atmosphäre verleiht dem Raum eine besondere Note und schafft ein einladendes Ambiente. Ein weiteres Highlight ist die rundumlaufende Loggia, die zahlreiche Möglichkeiten zum Verweilen unter freiem Himmel eröffnet und den Wohnbereich ideal erweitert.**

**Zwei Schlafzimmer stehen Ihnen zur Verfügung und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Ruhezone, Gästezimmer oder Homeoffice. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei Badezimmer: Ein Vollbad sowie ein separates Gäste-WC gewährleisten Komfort für Bewohner und Besucher. Ein praktischer Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände.**

**Ihr Fahrzeug ist im zur Wohnung gehörenden Tiefgaragen-Stellplatz jederzeit sicher untergebracht. Für eine reibungslose Verwaltung sorgt die professionelle Objektbetreuung durch eine lokale Hausverwaltung.**

**Geheizt wird durch eine zuverlässige Zentralheizung, die auch an kälteren Tagen für wohlige Wärme sorgt. Aufgrund des ursprünglichen Baujahres sollte eine altersbedingte Renovierung eingeplant werden, die Ihnen zugleich die Möglichkeit bietet, individuelle Gestaltungswünsche zu realisieren und eigene Akzente zu setzen. Diese Penthouse-Wohnung vereint hochwertige Ausstattung und eine traumhaft-schöne Lage, in erster Reihe zum Französischen Garten, mit exzellenter Infrastruktur und einer barrierefreien Gestaltung – eine seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer.**

**Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, gepflegten Wohnanlage in unmittelbarer Nähe zum Französischen Garten. Die Kombination aus urbanem Lebensgefühl und der direkten Nachbarschaft zu einer der schönsten Grünanlagen der Stadt prägt die besondere Qualität dieses Angebots. Stadtnah gelegen, sind alle Bereiche des täglichen Bedarfs bequem fußläufig erreichbar – darunter Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Cafés, öffentliche Verkehrsmittel und weitere Einrichtungen.**

**Das mtl. Hausgeld beträgt aktuell EUR 644,00,- und beinhaltet auch den Anteil der Rücklagen.**

**Überzeugen Sie sich selbst vom besonderen Flair dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese attraktive Wohnung persönlich vorstellen zu dürfen.**

**Property ID: 26217019-1 - 29221 Celle**

## **Details of amenities**

- + **Aufzug**
- + **Tiefgarage**
- + **Einbauküche**
- + **Vollbad mit Dusche & Wanne**
- + **Gäste-WC**
- + **zwei Schlafzimmer**
- + **großer Wohn-und Essbereich**
- + **top-Lage am Französischen Garten**
- + **Penthouse-Wohnung, nicht geteilte Etage**
- + **Betreuung durch lokale Hausverwaltung**
- + **kleiner Vorratsraum angrenzend zur Küche**

**Property ID: 26217019-1 - 29221 Celle**

## 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 Dammaschiesen 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: 26217019-1 - 29221 Celle**

## **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.

**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.

**Property ID: 26217019-1 - 29221 Celle**

## **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](mailto:celle@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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