

Bröckel

Charmantes Resthof-Anwesen auf großzügigem Grundstück – Wohnen mit Perspektive

Property ID: 26217026



PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 300 m² • ROOMS: 10 • LAND AREA: 3.000 m²

Property ID: 26217026 - 29356 Bröckel

- **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: 26217026 - 29356 Bröckel

At a glance

Property ID	26217026	Purchase Price	399.000 EUR
Living Space	ca. 300 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2021
Rooms	10	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	6	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 100 m ²
Year of construction	1836	Equipment	Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	1 x Car port, 8 x Outdoor parking space		

Property ID: 26217026 - 29356 Bröckel

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	181.50 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	05.05.2036	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1836

Property ID: 26217026 - 29356 Bröckel

The property



Property ID: 26217026 - 29356 Bröckel

The property



Property ID: 26217026 - 29356 Bröckel

The property



Property ID: 26217026 - 29356 Bröckel

The property



Property ID: 26217026 - 29356 Bröckel

The property



Property ID: 26217026 - 29356 Bröckel

The property



Property ID: 26217026 - 29356 Bröckel

The property



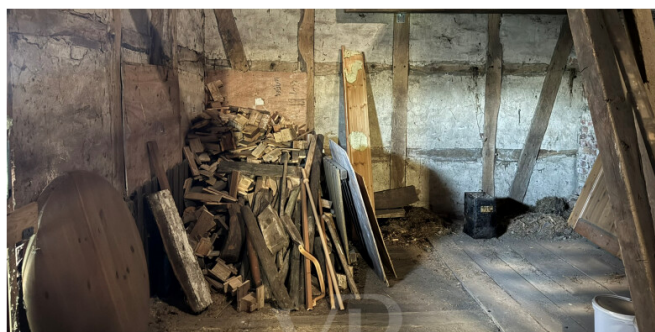
Property ID: 26217026 - 29356 Bröckel

The property



Property ID: 26217026 - 29356 Bröckel

The property



Property ID: 26217026 - 29356 Bröckel

The property



Property ID: 26217026 - 29356 Bröckel

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



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 26217026 - 29356 Bröckel

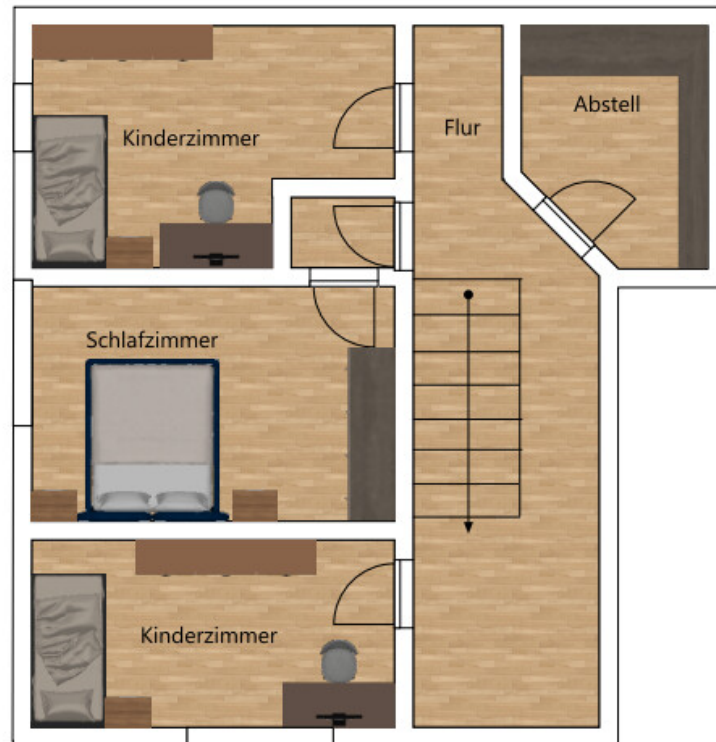
Floor plans

Erdgeschoss

Achtung!
Unmaßstäbliche Angaben!



Obergeschoss



Achtung, unmaßstäbliche Zeichnung!

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: 26217026 - 29356 Bröckel

A first impression

Dieses gepflegte Resthof-Anwesen mit einer Wohnfläche von etwas mehr als 300 m² bietet ein großzügiges Raumangebot und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 3.000 m² großen Grundstück und wurde ursprünglich im Jahr 1839 errichtet. Durch die in den letzten Jahren vorgenommenen Modernisierungen, darunter eine neue Gasbrennwertheizung aus dem Jahr 2021, präsentiert sich das Haus in einem guten Zustand.

Der Resthof besteht aus zwei separaten Wohneinheiten, die flexibel genutzt werden können. Die linke Haushälfte bietet eine Fläche von ca. 185 m². Die zweite Einheit, die rechte Haushälfte, ist als Einliegerwohnung konzipiert und verfügt über eine Fläche von ca. 145 m². Beide Wohneinheiten sind sowohl für Generationenwohnen als auch für eine Vermietung geeignet. Diese Aufteilung eröffnet interessante Perspektiven für Familien, die gemeinsam unter einem Dach leben möchten, sowie für jene, die einen Teil der Immobilie vermieten oder als separaten Arbeitsbereich nutzen möchten.

Die insgesamt zehn Zimmer verteilen sich auf die beiden Wohneinheiten und sorgen für viel Platz, um individuelle Wohnträume zu verwirklichen. Sechs Schlafzimmer bieten ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für alle Familienmitglieder oder Gäste. Darüber hinaus sind zwei Badezimmer vorhanden, die den Komfort im Alltag erhöhen.

Die Ausstattungsqualität der Immobilie wird als normal bewertet. Besonders hervorzuheben ist die moderne Gasbrennwertheizung, welche für zeitgemäßen Wohnkomfort und effiziente Wärme sorgt. Die Zentralheizung gewährleistet eine gleichmäßige Beheizung aller Räumlichkeiten. Umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten wurden zuletzt 2021 durchgeführt, so dass Käufer von technischen Neuerungen profitieren können.

Durch die vorhandenen zwei Wohneinheiten lässt sich das Objekt vielseitig nutzen. Ob Mehrgenerationenwohnen, die Vermietung einer separaten Einheit oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten – zahlreiche Möglichkeiten stehen zur Verfügung. Das große Grundstück bietet Raum für Garten, Freizeit und weitere Gestaltungsideen.

Dieses Anwesen eignet sich für Interessenten, die Wert auf ein großzügiges Raumangebot und flexible Nutzungsmöglichkeiten legen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieses gepflegten Resthofs mit Tradition und modernen Elementen zu überzeugen.

Property ID: 26217026 - 29356 Bröckel

Details of amenities

1990 Ausbau rechte Seite- Wohnung ca. 140 qm

1990 Sanierung linke Seite Wohnung ca. 180 qm

Stall zur Lagerung oder zum Ausbau für weitere Hobbys zurzeit Werkstatt und Holzlagerung.

Großer Dachboden

Stellplätze 8

Doppelcarport

Gartenbrunnen zur Bewässerung

Schön angelegter Teich

Große überdachte Terrasse

Kaminofen

Property ID: 26217026 - 29356 Bröckel

All about the location

Bröckel besticht als ländliche Gemeinde im Landkreis Celle durch seine ruhige und naturnahe Lage, die Familien ein sicheres und harmonisches Umfeld bietet. Die stabile und konservative Gemeindeverwaltung sorgt für eine verlässliche Infrastruktur, die den Alltag angenehm gestaltet. Die Anbindung über die Bundesstraße B214 ermöglicht eine unkomplizierte Erreichbarkeit der nahegelegenen Stadt Celle, die mit ihrem vielfältigen Angebot an Bildung, Gesundheitsversorgung und Freizeitmöglichkeiten das Leben bereichert. Hier finden Familien großzügigen Wohnraum zu moderaten Preisen, eingebettet in eine Umgebung, die Ruhe und Geborgenheit vermittelt.

Die unmittelbare Umgebung von Bröckel lädt mit ihrem dörflichen Charme und der überschaubaren Bevölkerungsdichte zu einem entspannten und naturnahen Lebensstil ein. Kinder finden in der Grundschule Bröckel, nur etwa fünf Minuten zu Fuß entfernt, einen idealen Ort für eine liebevolle und qualitätsvolle Bildung. Ergänzt wird das Angebot durch nahegelegene Kindergärten, die in nur acht Minuten erreichbar sind, und weiterführende Schulen in der Stadt Celle, die ebenfalls gut angebunden sind. Die Nähe zu mehreren Apotheken und der Praxisgemeinschaft Bröckel, die in rund zehn Minuten zu Fuß erreichbar sind, garantiert eine schnelle medizinische Versorgung für die ganze Familie.

Für die Freizeitgestaltung bietet Bröckel eine Vielzahl an Sport- und Spielmöglichkeiten direkt vor der Haustür: Mehrere Sportanlagen und Spielplätze sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar, darunter die Turnhalle und die ViVa ARENA, die zu aktiver Bewegung und gemeinschaftlichem Miteinander einladen. Familienzentren und Dorfgemeinschaftshäuser in der Umgebung fördern das soziale Miteinander und schaffen Raum für gemeinsame Aktivitäten und Veranstaltungen. Einkaufsmöglichkeiten wie der Nahkauf-Supermarkt sind bequem in etwa acht Minuten zu Fuß erreichbar, sodass der tägliche Bedarf problemlos gedeckt ist. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung gewährleistet, die eine einfache Verbindung in die umliegenden Gemeinden ermöglichen.

Für Familien, die Wert auf ein sicheres, naturnahes und gemeinschaftliches Umfeld legen, bietet Bröckel eine ideale Kombination aus ländlicher Idylle und guter Infrastruktur. Hier wächst die nächste Generation in einer Umgebung auf, die Geborgenheit, Bildung und Lebensqualität in harmonischem Einklang vereint.

Property ID: 26217026 - 29356 Bröckel

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: 26217026 - 29356 Bröckel

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