

Celle – Garßen

# Charming bungalow with conservatory and high-quality furnishings

Property ID: 25217072



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

PURCHASE PRICE: 385.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 123 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 670 m<sup>2</sup>

Property ID: 25217072 - 29229 Celle – Garßen

- 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: 25217072 - 29229 Celle – Garßen

## At a glance

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| Property ID          | 25217072         |
| Living Space         | ca. 123 m²       |
| Roof Type            | Half-hipped roof |
| Rooms                | 3                |
| Bathrooms            | 1                |
| Year of construction | 1992             |
| Type of parking      | 2 x Garage       |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 385.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2020                                                                      |
| Condition of property         | Well-maintained                                                           |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Equipment                     | Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen                                     |

Property ID: 25217072 - 29229 Celle – Garßen

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                                |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final energy consumption                             | 111.13 kWh/m²a                 |
| Energy certificate valid until | 26.09.2033      | Energy efficiency class                              | D                              |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1992                           |

Property ID: 25217072 - 29229 Celle – Garßen

## The property



Property ID: 25217072 - 29229 Celle – Garßen

## The property



Property ID: 25217072 - 29229 Celle – Garßen

## The property



Property ID: 25217072 - 29229 Celle – Garßen

## The property



Property ID: 25217072 - 29229 Celle – Garßen

## The property



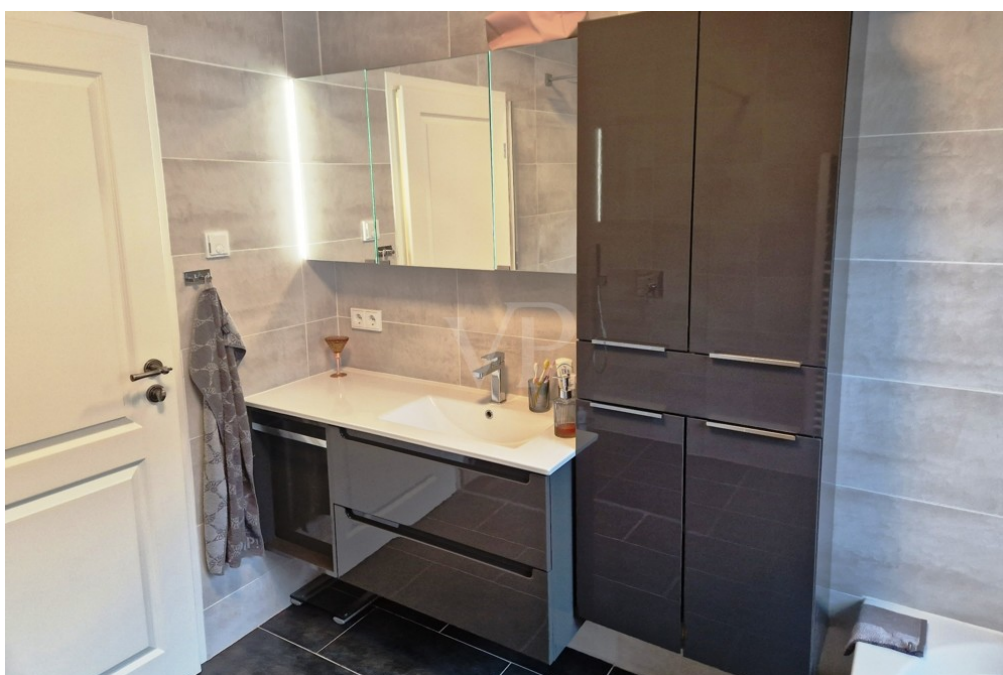
Property ID: 25217072 - 29229 Celle – Garßen

## The property



Property ID: 25217072 - 29229 Celle – Garßen

## The property



Property ID: 25217072 - 29229 Celle – Garßen

## The property



Property ID: 25217072 - 29229 Celle – Garßen

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



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

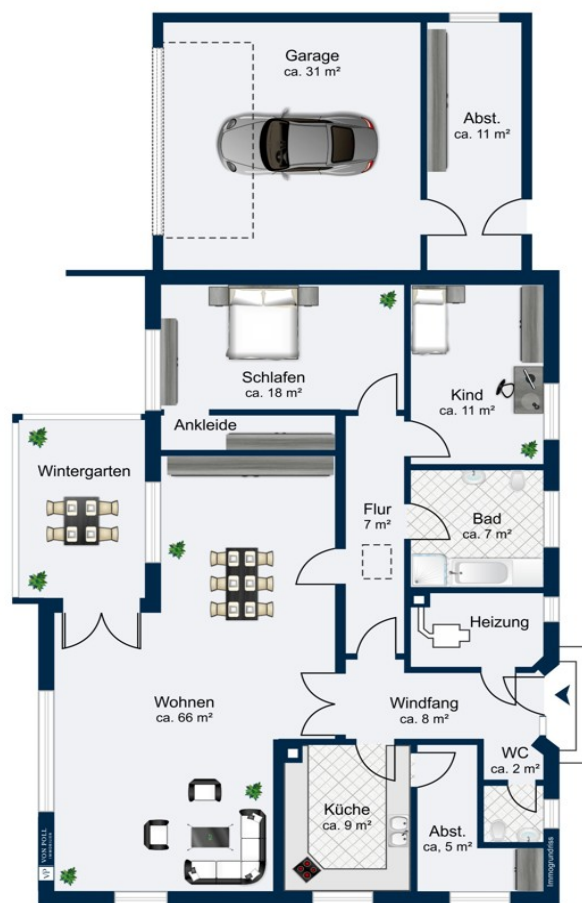
Property ID: 25217072 - 29229 Celle – Garßen

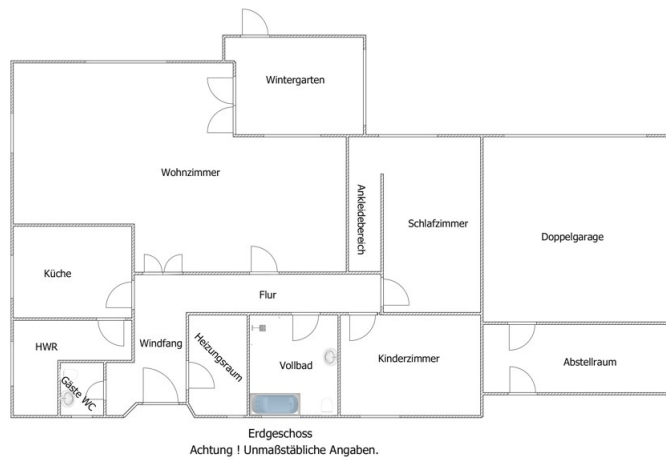
## The property



Property ID: 25217072 - 29229 Celle – Garßen

## 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: 25217072 - 29229 Celle – Garßen

## A first impression

For sale is a well-maintained bungalow built in 1992 in a sought-after residential area. The property offers approximately 123 m<sup>2</sup> of living space and sits on a roughly 670 m<sup>2</sup> plot. The thoughtfully designed layout comprises three rooms. The spacious living area with a fireplace provides a cozy atmosphere and direct access to the terrace. The fitted kitchen, featuring a high-quality real stone countertop, forms the heart of the home – ideal for preparing culinary delights while enjoying the view of the lovingly landscaped garden. The bathroom has been completely renovated and boasts modern fixtures. To improve energy efficiency, all windows and exterior doors have been replaced with triple-glazed units, ensuring excellent thermal insulation and a pleasantly quiet interior. The heating system was also renewed in 2020 and operates with an efficient condensing boiler. A particular highlight of the bungalow is the newly designed conservatory, which creates a pleasant atmosphere year-round. Here you can soak up the sun and enjoy the surrounding greenery. The grounds have also been completely redesigned: manicured lawns and colorful flowerbeds invite you to linger outdoors. The double garage, equipped with a new garage door, offers ample space for vehicles as well as storage for bicycles and garden equipment. The sandblasted perimeter fence lends the property a harmonious appearance. The bungalow is in excellent condition and underwent comprehensive modernization in 2020. The heating system, all radiators, and the tiles were replaced. Furthermore, the electrical wiring was completely renewed, so you don't have to worry about future-proofing. Thanks to its high-quality finishes and modern design, this house is a true gem. The ground-level access allows for barrier-free living and is therefore particularly suitable for seniors or families with young children. The property is located in a sought-after residential area with excellent public transport connections. Shopping facilities, schools, and leisure centers are in the immediate vicinity. See for yourself this unique opportunity and arrange a viewing appointment.

Property ID: 25217072 - 29229 Celle – Garßen

## Details of amenities

Außenanlage neu gestaltet  
Doppelgarage/Garagentor neu  
Wintergarten  
Kamin  
Alle Fenster (3-fach verglast) und Außentüren neu  
Heizung (Brennwerttherme) u. Heizkörper erneuert  
Neue Zimmertüren  
Einbauküche mit einer Echtstein-Arbeitsplatte  
Beide Bäder neu gemacht  
Komplette Elektroleitungen saniert

Property ID: 25217072 - 29229 Celle – Garßen

## 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: 25217072 - 29229 Celle – Garßen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.9.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 111.13 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25217072 - 29229 Celle – Garßen

## 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)