

Celle

Casa con derecho de paso busca comerciantes  
que quieran hacer realidad su visión.

*Número de propiedad: 25217051-1*



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

**PRECIO DE COMPRA: 179.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 141,69 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 444 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25217051-1 - 29229 Celle**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25217051-1 - 29229 Celle

## De un vistazo

Número de propiedad	25217051-1	Precio de compra	179.000 EUR
Superficie habitable	ca. 141,69 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	5	Modernización / Rehabilitación	2023
Dormitorios	4	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Espacio utilizable	ca. 15 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1938	Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches		

Número de propiedad: 25217051-1 - 29229 Celle

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	208.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	13.08.2035	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2023

Número de propiedad: 25217051-1 - 29229 Celle

## La propiedad



Número de propiedad: 25217051-1 - 29229 Celle

## La propiedad



Número de propiedad: 25217051-1 - 29229 Celle

## La propiedad



Número de propiedad: 25217051-1 - 29229 Celle

## La propiedad



Número de propiedad: 25217051-1 - 29229 Celle

## La propiedad



Número de propiedad: 25217051-1 - 29229 Celle

## La propiedad



Número de propiedad: 25217051-1 - 29229 Celle

## La propiedad



Número de propiedad: 25217051-1 - 29229 Celle

## La propiedad



Número de propiedad: 25217051-1 - 29229 Celle

## La propiedad



Número de propiedad: 25217051-1 - 29229 Celle

## La propiedad



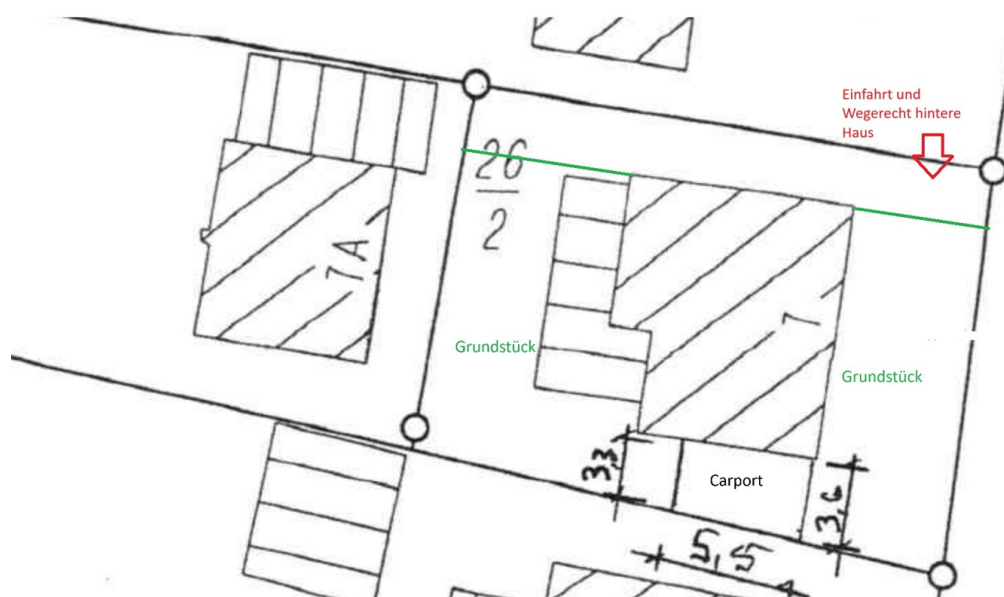
Número de propiedad: 25217051-1 - 29229 Celle

## La propiedad



Número de propiedad: 25217051-1 - 29229 Celle

## La propiedad



Número de propiedad: 25217051-1 - 29229 Celle

## La propiedad



**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

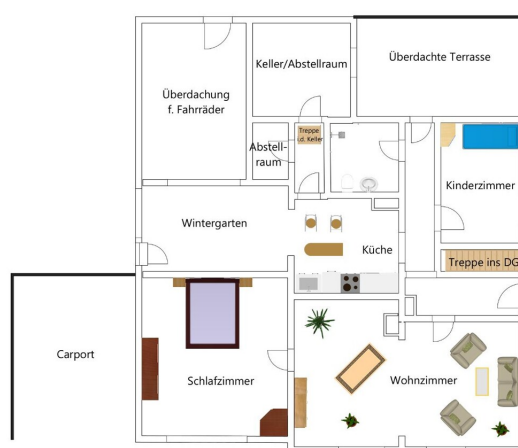
**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

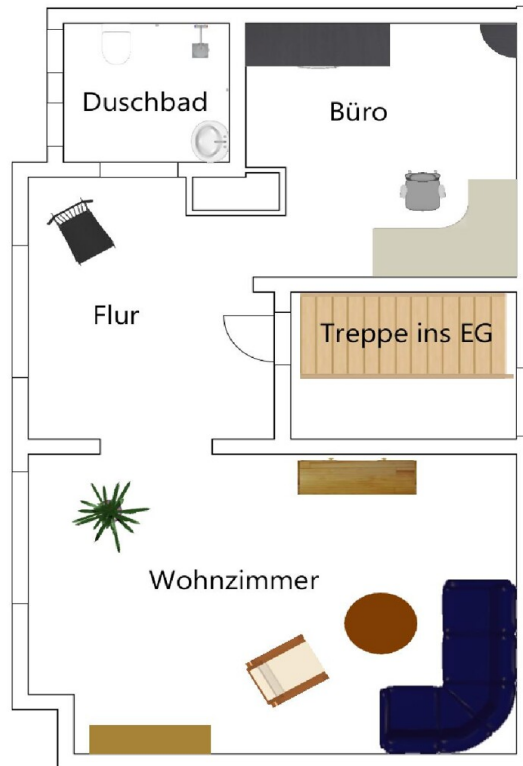
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número de propiedad: 25217051-1 - 29229 Celle

## Planos de planta



Erdgeschoss  
Achtung! Unmaßstäbliche Angaben.



Dachgeschoss

Achtung ! Unmaßstäbliche Angaben.

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25217051-1 - 29229 Celle**

## Una primera impresión

Esta excepcional propiedad es una casa unifamiliar con aproximadamente 142 m<sup>2</sup> de superficie habitable, situada en una parcela de aproximadamente 444 m<sup>2</sup>. Construida originalmente en 1938, la casa ha sido continuamente renovada y modernizada para mejorar el confort. Sin embargo, se recomienda una modernización adicional para aprovechar al máximo su potencial. La casa cuenta con cinco estancias, incluyendo cuatro dormitorios y dos baños. Un encanto especial reside en el espacioso salón-comedor, que ofrece amplio espacio para actividades familiares y entretenimiento. La cocina, con su invernadero contiguo, añadida en 1995, crea un ambiente luminoso y acogedor que enriquece la vida cotidiana. Un aspecto destacable de la casa es su inteligente aprovechamiento del espacio a lo largo de los años. En 1977 se añadió un dormitorio adicional, ampliando aún más la superficie habitable. La propiedad se utilizó en su día como vivienda multigeneracional, lo que resalta la flexibilidad de su distribución. Incluye una cochera, construida en 2003, y una plaza de aparcamiento adicional para otro vehículo. Una característica útil es la cámara frigorífica, ideal para almacenar provisiones. Para los amantes de la jardinería, hay un cobertizo que ofrece amplio espacio de almacenamiento para las herramientas. En el exterior, una terraza cubierta invita a disfrutar de la tranquilidad del entorno. El pequeño jardín ofrece oportunidades para personalizar y relajarse. La ubicación de la casa permite un fácil acceso a pie a las tiendas, lo que facilita la vida diaria. Nota: La propiedad vecina, situada detrás de la casa en venta, está conectada a esta mediante una servidumbre de paso. Esta servidumbre de paso permite al vecino acceder a su casa y forma parte de un acuerdo de vecindad consolidado. El sistema de calefacción se modernizó en 2023 y se sustituyó por un sistema de calefacción central Weishaupt para garantizar un suministro de calor eficiente. Esta mejora es una de las numerosas medidas que han contribuido a la conservación y mejora de la propiedad. En general, esta casa se caracteriza por su ambiente funcional y

confortable. Ofrece diversas posibilidades de uso gracias a su cuidada distribución y a su ubicación en una tranquila zona residencial. Esta propiedad es ideal para familias o parejas que buscan un hogar donde puedan hacer realidad sus ideas de vivienda individuales. Se invita a los interesados a concertar una cita de visita para obtener una impresión personal de esta casa unifamiliar y experimentar su potencial de primera mano.

**Número de propiedad: 25217051-1 - 29229 Celle**

## Detalles de los servicios

Carport 2003

Anbau und Umbau Wohnhaus 1977

Wintergarten 1995

Überdachte Terrasse

1 Kühlkellerraum

Schuppen für Gartengeräte mit Dachboden

Vorderbebauung! - Zuwegung zum hinteren Haus als Baulast eingetragen.

**Número de propiedad: 25217051-1 - 29229 Celle**

## Todo sobre la ubicación

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, Neuenhäusen, 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.

**Número de propiedad: 25217051-1 - 29229 Celle**

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 208.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

**Número de propiedad: 25217051-1 - 29229 Celle**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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