Celle – Stadtgebiet

# Barrierefreies Penthouse mit hoher Energieeffizienz.

***CODE DU BIEN: 21217050-2***

**PRIX D'ACHAT:** 793.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 153 $m^2$ • **PIÈCES:** 4 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 964 $m^2$

**CODE DU BIEN: 21217050-2 - 29221 Celle – Stadtgebiet**


- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 21217050-2 - 29221 Celle – Stadtgebiet**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 21217050-2 |
| Surface habitable | ca. 153 m² |
| Type de toiture | à deux versants |
| Disponible à partir du | Selon l'arrangement |
| Etage | 2 |
| Pièces | 4 |
| Chambres à coucher | 3 |
| Salles de bains | 1 |
| Année de construction | 2022 |
| Place de stationnement | 1 x Abri de voitures |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 793.000 EUR |
| Type | Attique |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété | Première occupation |
| Technique de construction | massif |
| Surface de plancher | ca. 0 m² |
| Aménagement | Terrasse, WC invités, Balcon |

**CODE DU BIEN: 21217050-2 - 29221 Celle – Stadtgebiet**

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé |
| Chauffage | LUFTWP |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 09.12.2031 |
| Source d'alimentation | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Consommation d'énergie | 34.00 kWh/m²a |
| Classement énergétique | A |

**CODE DU BIEN: 21217050-2 - 29221 Celle – Stadtgebiet**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 21217050-2 - 29221 Celle – Stadtgebiet**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 21217050-2 - 29221 Celle – Stadtgebiet**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 21217050-2 - 29221 Celle – Stadtgebiet**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 21217050-2 - 29221 Celle – Stadtgebiet**

# Plans d'étage

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 21217050-2 - 29221 Celle – Stadtgebiet**

# Une première impression

Zum Verkauf steht ein anspruchsvolles Penthouse mit gehobener Ausstattungsqualität in einer barrierefreien Wohnanlage. Das Penthouse wurde erst 2022 erbaut und ist somit Erstbezug. Die Wohnfläche beträgt ca. 153 m² und bietet genügend Platz für eine Familie. Das Penthouse verfügt über vier Zimmer, davon drei Schlafzimmer und ein großzügiger Wohnbereich der giebelhoch ausgebaut ist. Ein Carport ist ebenfalls vorhanden und bietet einen sicheren Parkplatz. Besonders hervorzuheben sind die barrierefreie Bauweise und die Umsetzung der Energiesparmaßnahmen nach GEG. Das Gebäude erfüllt somit sehr hohe Ansprüche an die Energieeffizienz und den aktuellem Wärmedämmstandard. Der niedrige Energiebedarf sorgt für niedrige Heizkosten und ist somit auch ökologisch nachhaltig. Bei der Ausstattung wird ebenfalls nicht gespart. Ein anspruchsvolles und modernes Bad, hochwertige Bodenbeläge und eine offene Küche mit modernen Einbauküchengeräten bieten höchsten Wohnkomfort. Ein Highlight des Penthouse ist der großzügige Balkon mit Blick ins Grüne. Durch die Nähe zur Stadt und trotzdem einer ruhigen Lage lässt es sich hier optimal wohnen. Eine gute Infrastruktur in der näheren Umgebung bietet Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten. Insgesamt verspricht die Immobilie ein gehobenes und modernes Wohnambiente sowie eine energiesparende Bauweise. Das Penthouse eignet sich somit optimal für Familien und Menschen, die einen hohen Wert auf moderne Wohnqualität und eine ökologisch nachhaltige Lebensweise legen.

**CODE DU BIEN: 21217050-2 - 29221 Celle – Stadtgebiet**

# Détails des commodités

Erstellung nach GEG 40
Das neue GEG tritt am 1. November 2020 in Kraft. Es gilt für alle Gebäude, die beheizt oder klimatisiert werden. Seine Vorgaben beziehen sich vorwiegend auf die Heizungstechnik und den Wärmedämmstandard des Gebäudes.
Das Effizienzhaus KFW 55 beschreibt einen besonders energiesparenden Bau- und Sanierungsstandard. Die Gebäude verlieren kaum Wärme und decken den geringen Bedarf höchst effizient.
Die in den Grundrissen dargestellte Auswahl und Anordnung der sanitären Objekte stellt nur einen Vorschlag dar. Die Platzierung der sanitären Objekte kann in Abstimmung mit dem Bauherrn verändert werden, soweit technisch möglich.
Die in den Grundrissen eingezeichnete Möblierung, Bepflanzung und Beleuchtung stellt lediglich Einrichtungsvorschläge dar und ist nicht Gegenstand der Baubeschreibung.
Eventuell unabänderliche und unvermeidbare Änderungen aus statischen oder technischen Gründen im Detail bleiben vorbehalten, sofern diese sich im Rahmen der eingeplanten Kosten bewegen oder auch durch Auflagen des Bauamtes oder anderer Stellen gefordert werden. Die Fertigstellung ist zum Ende 2023 geplant. Veränderungen und Zeitplanungen behält sich der Bauträger vor.

**CODE DU BIEN: 21217050-2 - 29221 Celle – Stadtgebiet**

# Tout sur l'emplacement

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. Der nächstgelegenste Flughafen Hannover-Langenhagen ist mit dem Auto in etwa 30 min zu erreichen, mit der Bahn in 36 min.

**CODE DU BIEN: 21217050-2 - 29221 Celle – Stadtgebiet**

# Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.12.2031. Endenergiebedarf beträgt 34.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

**CODE DU BIEN: 21217050-2 - 29221 Celle – Stadtgebiet**

# Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Simon von Collrepp

Schuhstraße 12  Celle
E-Mail: celle@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com