

Celle – Stadtgebiet

Maison bifamiliale modernisée pleine de charme et de potentiel – idéale pour une vie multigénérationnelle

CODE DU BIEN: 25217049-1g



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 499.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 270 m² • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 765 m²

CODE DU BIEN: 25217049-1g - 29227 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: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25217049-1g
Surface habitable	ca. 270 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	9
Chambres à coucher	6
Salles de bains	4
Année de construction	1920
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 3 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	499.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2019
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	120.10 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.06.2028	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1920

CODE DU BIEN: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

La propriété



CODE DU BIEN: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

La propriété



CODE DU BIEN: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

La propriété



CODE DU BIEN: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

La propriété



CODE DU BIEN: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

La propriété



CODE DU BIEN: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

La propriété



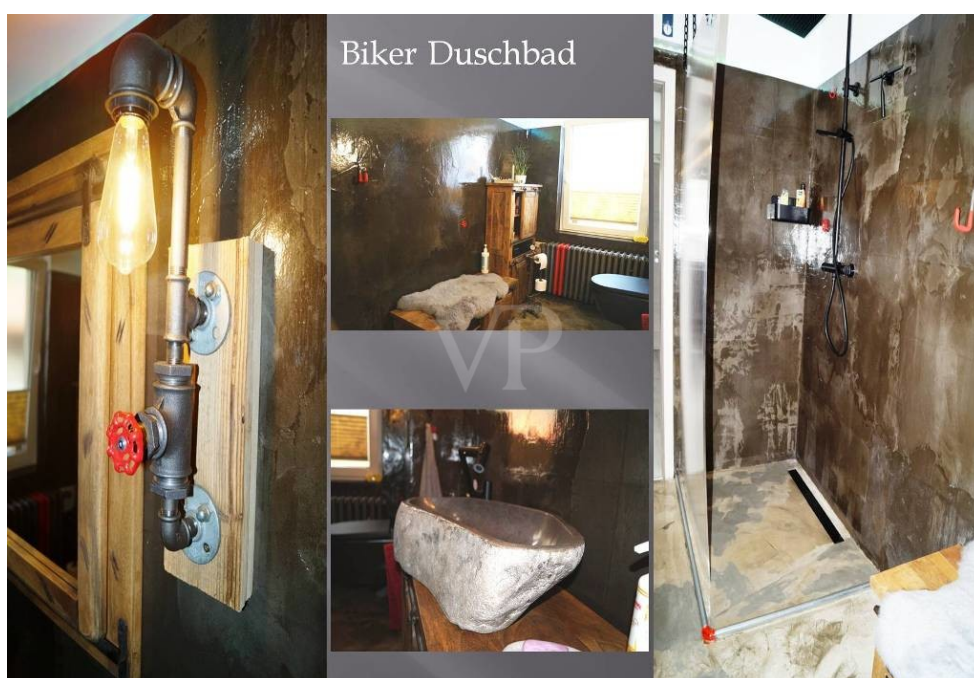
CODE DU BIEN: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

La propriété



CODE DU BIEN: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

La propriété



CODE DU BIEN: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

La propriété



CODE DU BIEN: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

La propriété



CODE DU BIEN: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

La propriété



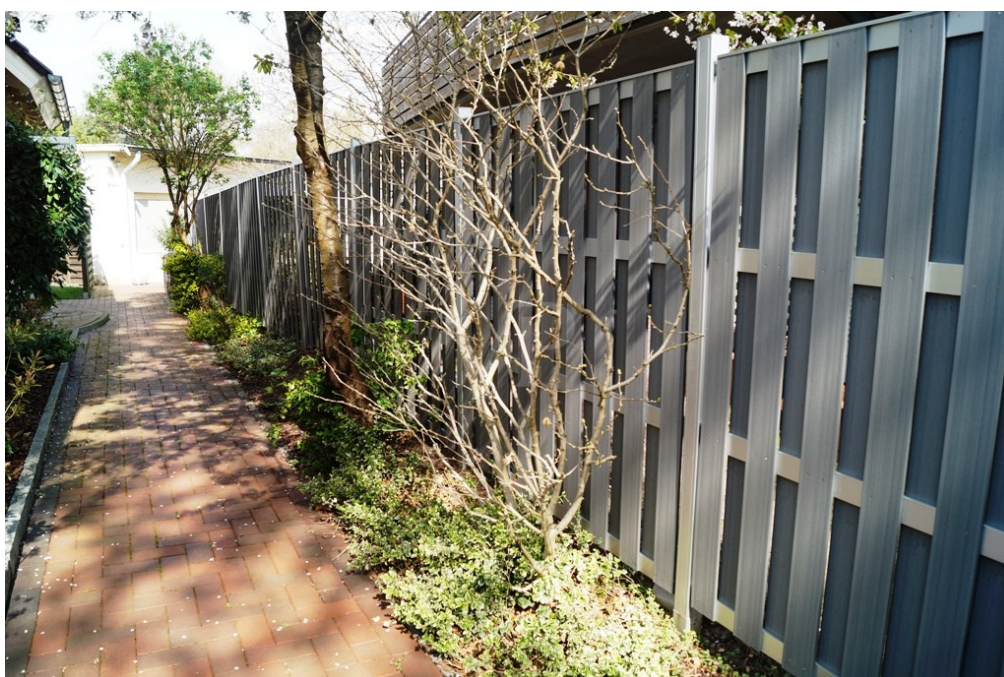
CODE DU BIEN: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

La propriété



CODE DU BIEN: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

La propriété



CODE DU BIEN: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

La propriété





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

CODE DU BIEN: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



VP VON POLL
IMMOBILIEN®

2. Februar 2022 11:30
360°

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25217049-1g - 29227 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: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

Une première impression

Bienvenue dans votre nouvelle maison ! Cette élégante maison bifamiliale, datant de 1920 et modernisée avec goût, allie charme d'antan et confort contemporain. Entièrement rénovée en 2008, elle est aujourd'hui comme neuve et prête à accueillir de nouveaux habitants. Spacieuse, modulable et idéale pour une famille, avec environ 270 m² de surface habitable sur un terrain d'environ 765 m², cette maison offre un espace généreux pour les familles nombreuses ou pour une vie multigénérationnelle. Elle comprend 9 pièces, dont 6 chambres spacieuses et 4 salles de bains modernes, parfaites pour s'adapter à différents modes de vie. Un confort optimal et une vie durable : le système de chauffage central écoénergétique, associé à des panneaux solaires modernes, garantit une chaleur agréable et des économies d'énergie. Une cheminée confortable dans le séjour crée une ambiance chaleureuse et accueillante lors des journées plus fraîches. Pour une sécurité renforcée, la maison est équipée d'un système d'alarme moderne et de caméras de surveillance : ici, vous pouvez vivre en toute sérénité. Extérieur aux multiples atouts : Le jardin soigné invite à la détente et, grâce à une clôture en aluminium WPC de haute qualité, est non seulement facile d'entretien, mais aussi un véritable atout esthétique. Un stationnement généreux a également été prévu : un garage, un abri voiture et trois places de parking extérieures sont disponibles. La nouvelle salle de douche, avec son design inspiré d'un atelier, est un véritable bijou pour les passionnés de moto, les mécaniciens ou les personnes en quête de personnalisation. Espaces de vie flexibles : Grâce à un plan bien pensé, un espace de vie ouvert peut être facilement aménagé – de quoi laisser libre cours à votre imagination ! L'appartement intégré offre de nombreuses possibilités, comme un refuge pour les invités, les personnes âgées de la famille ou un investissement locatif. Un appartement indépendant de deux pièces complète cet ensemble, offrant ainsi des options supplémentaires. Un emplacement idéal pour le bien-être : La maison est située dans un quartier résidentiel calme et familial, tout en étant parfaitement desservie par les transports en commun et les infrastructures locales. Commerces, écoles et autres commodités sont facilement accessibles – un emplacement idéal pour les familles et les actifs. Conclusion : Une maison de caractère avec un potentiel d'avenir. Cette propriété allie le charme classique au confort moderne et offre un espace idéal pour réaliser vos rêves de vie, que ce soit pour une famille multigénérationnelle, un espace de vie et de travail partagé, ou un investissement locatif. Prenez rendez-vous dès aujourd'hui pour une visite et laissez-vous séduire par la qualité et le potentiel de cette maison exceptionnelle. Nous serons ravis de vous renseigner !

CODE DU BIEN: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

Détails des commodités

2008 von Grund auf entkernt u. modernisiert
Einliegerwohnung am Haupthaus ca. 60 m²
Einliegerwohnung im Garten ca. 35 m²
Garage & Carport
Heizung 2019 erneuert
2014 Dacherneuerung
Außenjalousie
Bewässerungssystem
Wohnbereich mit Kamin
Vollbad mit zwei Waschbecken
überdachte Sitzecke im Garten
beheizbarer Werkstattraum
2008 von Grund auf entkernt u. modernisiert
25 m WPC Alu Zaun 2024
EG Badezimmer 2025
Solaranlage 1,2 KW , 3 KW Solarleistung & 3,6 KW Akku
Kamerasystem von Reolink mit Festplattenspeicher & Onlinezugang
Alarmanlage mit Bruch & Kippsensoren

CODE DU BIEN: 25217049-1g - 29227 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, 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.

CODE DU BIEN: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.6.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 120.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920.
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.

CODE DU BIEN: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

Contact

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

Simon von Collrepp

Schuhstraße 12, 29221 Celle

Tel.: +49 5141 - 20 48 90 0

E-Mail: celle@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com