

Celle

Une maison bénéficiant d'un droit de passage
recherche des artisans désireux de concrétiser son
projet.

CODE DU BIEN: 25217051-1



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 179.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 141,69 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 444 m²

CODE DU BIEN: 25217051-1 - 29229 Celle

- 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: 25217051-1 - 29229 Celle

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25217051-1
Surface habitable	ca. 141,69 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1938
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	179.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 15 m ²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25217051-1 - 29229 Celle

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	13.08.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	208.60 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	2023

CODE DU BIEN: 25217051-1 - 29229 Celle

La propriété



CODE DU BIEN: 25217051-1 - 29229 Celle

La propriété



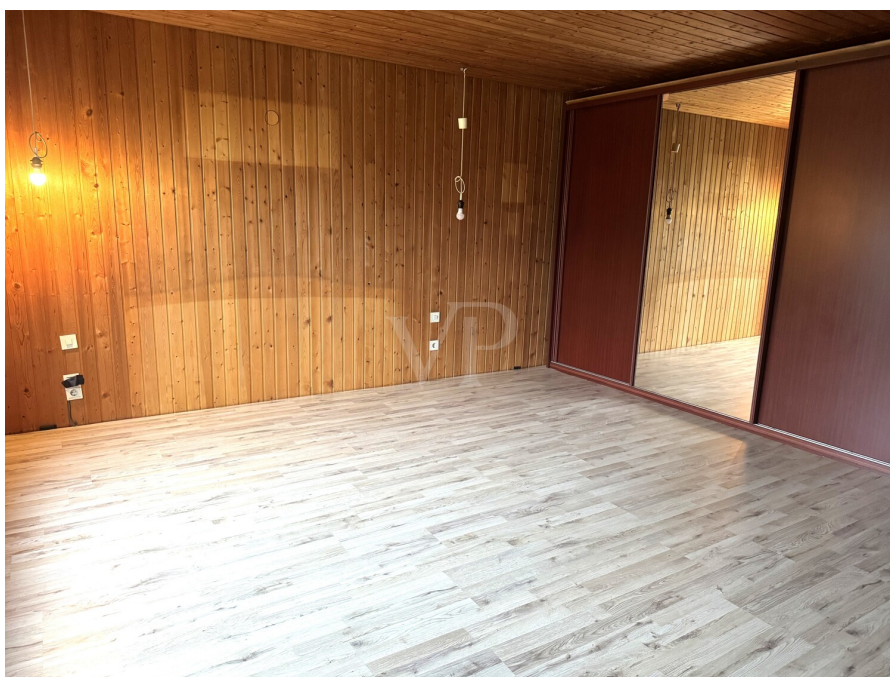
CODE DU BIEN: 25217051-1 - 29229 Celle

La propriété



CODE DU BIEN: 25217051-1 - 29229 Celle

La propriété



CODE DU BIEN: 25217051-1 - 29229 Celle

La propriété



CODE DU BIEN: 25217051-1 - 29229 Celle

La propriété



CODE DU BIEN: 25217051-1 - 29229 Celle

La propriété



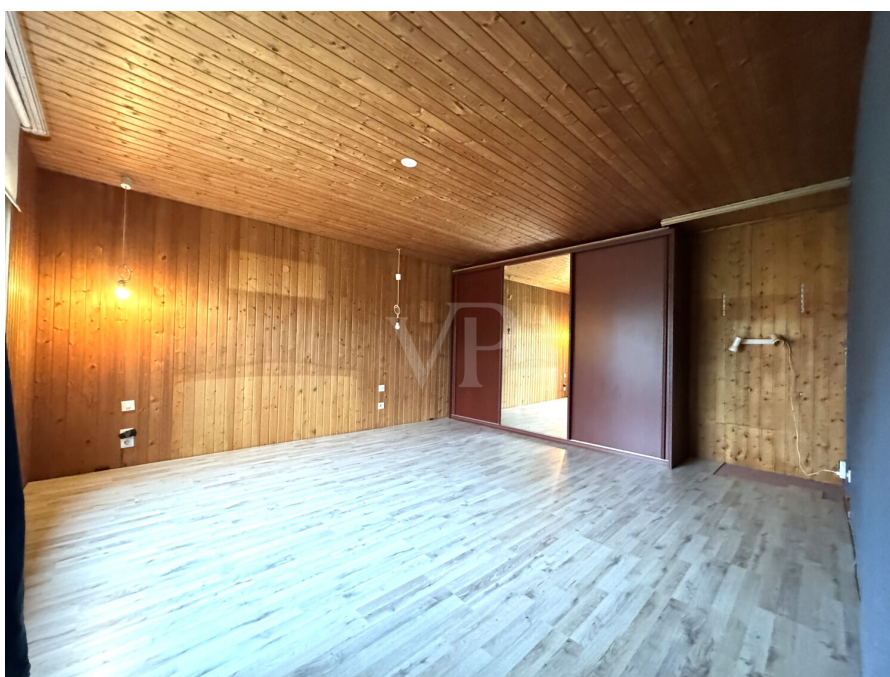
CODE DU BIEN: 25217051-1 - 29229 Celle

La propriété



CODE DU BIEN: 25217051-1 - 29229 Celle

La propriété



CODE DU BIEN: 25217051-1 - 29229 Celle

La propriété



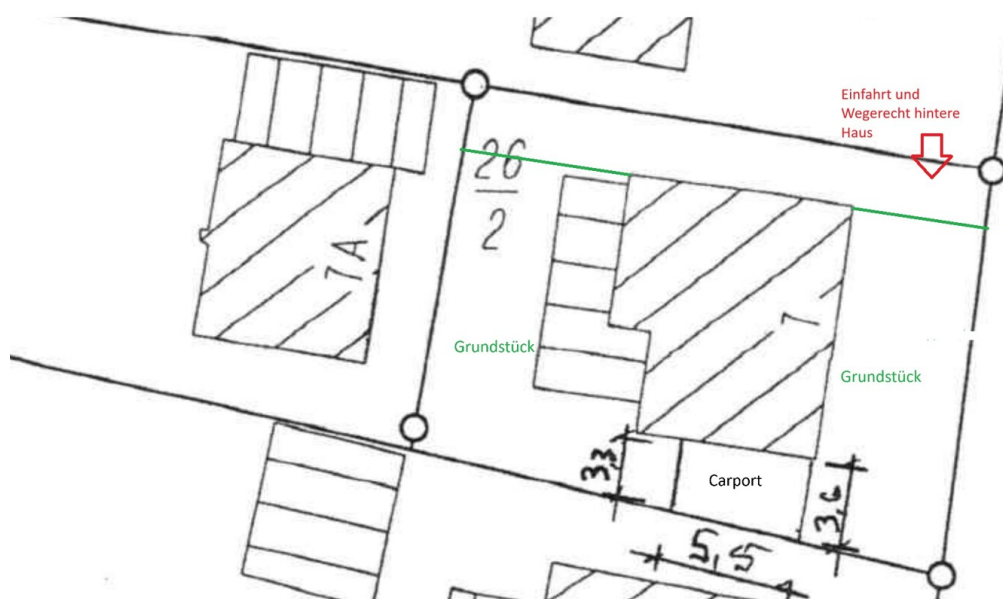
CODE DU BIEN: 25217051-1 - 29229 Celle

La propriété



CODE DU BIEN: 25217051-1 - 29229 Celle

La propriété



CODE DU BIEN: 25217051-1 - 29229 Celle

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



VON POLL IMMOBILIEN

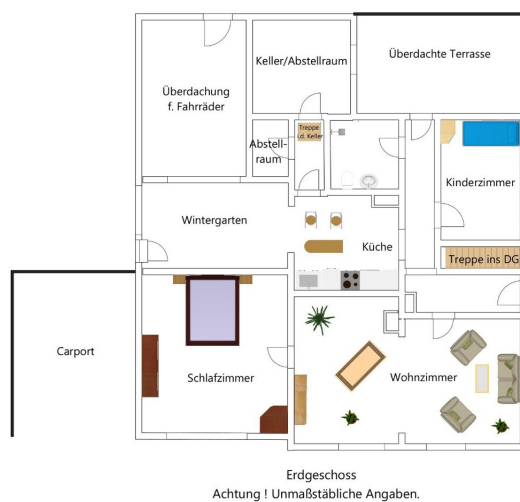
Finden Sie Ihre Immobilie.

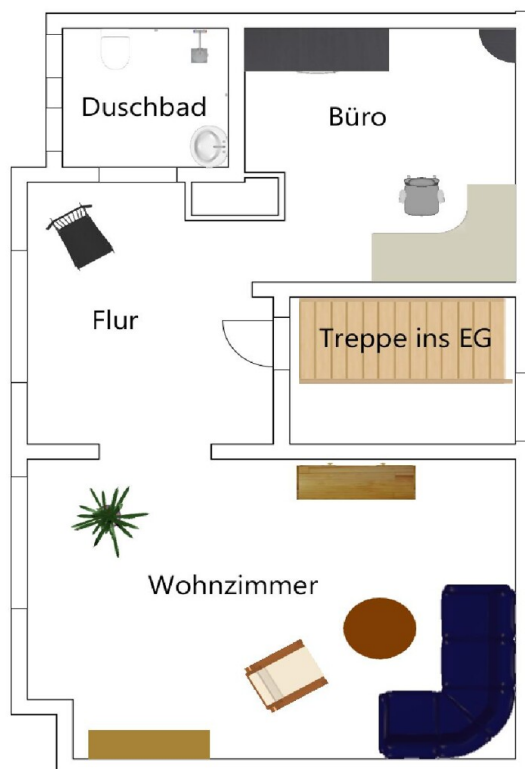
Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25217051-1 - 29229 Celle

Plans d'étage





Dachgeschoss

Achtung ! Unmaßstäbliche Angaben.

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: 25217051-1 - 29229 Celle

Une première impression

Cette propriété exceptionnelle est une maison individuelle d'environ 142 m² habitables, située sur un terrain d'environ 444 m². Construite initialement en 1938, la maison a été rénovée et modernisée à plusieurs reprises pour un confort optimal. Toutefois, une modernisation supplémentaire est recommandée afin d'exploiter pleinement son potentiel. La maison comprend cinq pièces, dont quatre chambres et deux salles de bains. Son charme réside notamment dans le vaste séjour/salle à manger, offrant un espace généreux pour les activités familiales et les réceptions. La cuisine, avec sa véranda attenante ajoutée en 1995, crée une atmosphère lumineuse et conviviale qui embellit le quotidien. L'agencement astucieux de l'espace au fil des ans est un atout remarquable. Une chambre supplémentaire a été ajoutée en 1977, agrandissant encore la surface habitable. La propriété a autrefois accueilli plusieurs générations, témoignant de la flexibilité de son aménagement. Elle dispose d'un abri voiture, construit en 2003, et d'une place de parking supplémentaire. Une cave à vin est également présente, idéale pour le stockage des provisions. Pour les passionnés de jardinage, un abri de jardin offre un espace de rangement généreux pour les outils. À l'extérieur, une terrasse couverte invite à profiter du calme environnant. Le petit jardin offre des possibilités de personnalisation et de détente. L'emplacement de la maison permet un accès facile aux commerces, facilitant ainsi le quotidien. À noter : la propriété voisine, située derrière la maison proposée, est reliée à celle-ci par un droit de passage existant. Ce droit de passage permet au voisin d'accéder à sa maison et s'inscrit dans le cadre d'un accord de bon voisinage établi de longue date. Le système de chauffage a été modernisé en 2023 et remplacé par un système de chauffage central Weishaupt pour un confort thermique optimal. Cette rénovation fait partie des nombreuses mesures qui ont contribué à la préservation et à l'amélioration de la propriété. Dans l'ensemble, cette maison se caractérise par une atmosphère à la fois fonctionnelle et confortable. Elle offre de multiples possibilités d'aménagement grâce à son agencement bien pensé et à son emplacement dans un quartier résidentiel calme. Cette propriété est idéale pour les familles ou les couples à la recherche d'un logement où ils pourront concrétiser leurs aspirations en matière de style de vie. Les personnes intéressées sont invitées à prendre rendez-vous pour une visite afin de se faire une idée personnelle de cette maison individuelle et d'en apprécier directement le potentiel.

CODE DU BIEN: 25217051-1 - 29229 Celle

Détails des commodités

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.

CODE DU BIEN: 25217051-1 - 29229 Celle

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.

CODE DU BIEN: 25217051-1 - 29229 Celle

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 208.60 kwh/(m²*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 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: 25217051-1 - 29229 Celle

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