

Celle

# Appartement de plain-pied rénové avec terrasse et jardin

CODE DU BIEN: 25217058-2



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

PRIX D'ACHAT: 299.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 111,16 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5

CODE DU BIEN: 25217058-2 - 29223 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: 25217058-2 - 29223 Celle**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25217058-2
Surface habitable	ca. 111,16 m <sup>2</sup>
Pièces	5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1978
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	299.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25217058-2 - 29223 Celle

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel lourd
Certification énergétique valable jusqu'au	26.05.2029

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	137.10 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1978

CODE DU BIEN: 25217058-2 - 29223 Celle

## La propriété



CODE DU BIEN: 25217058-2 - 29223 Celle

## La propriété





CODE DU BIEN: 25217058-2 - 29223 Celle

## La propriété



CODE DU BIEN: 25217058-2 - 29223 Celle

## La propriété





CODE DU BIEN: 25217058-2 - 29223 Celle

## La propriété



CODE DU BIEN: 25217058-2 - 29223 Celle

## La propriété





CODE DU BIEN: 25217058-2 - 29223 Celle

## La propriété



CODE DU BIEN: 25217058-2 - 29223 Celle

## La propriété





CODE DU BIEN: 25217058-2 - 29223 Celle

# La propriété



**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**

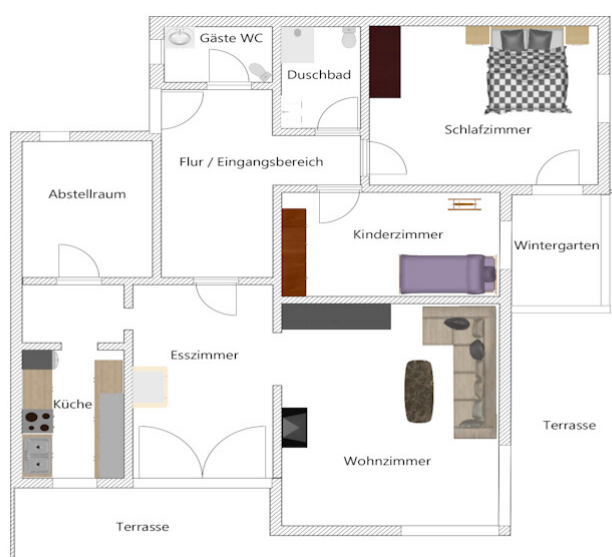
**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 25217058-2 - 29223 Celle

## Plans d'étage



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: 25217058-2 - 29223 Celle**

## Une première impression

Charmant appartement en rez-de-chaussée avec tout le confort moderne et un jardin privatif. Votre nouveau chez-vous vous attend ! Cet appartement, conçu avec soin, offre environ 111 m<sup>2</sup> de surface habitable, pour un confort optimal. Idéal pour un couple ou une petite famille, il allie le confort contemporain à un espace extérieur généreux. Construit en 1978, l'immeuble a fait l'objet d'une rénovation complète en 2020, garantissant un cadre de vie moderne et bien entretenu. Lumineux séjour/salle à manger avec terrasse : Le séjour/salle à manger ouvert est le cœur de l'appartement. De grandes baies vitrées inondent l'espace de lumière naturelle et offrent une vue sur la terrasse abritée. Le soir, d'élégants spots encastrés créent une ambiance chaleureuse. De là, vous accédez au jardin privatif d'environ 250 m<sup>2</sup> avec système d'arrosage automatique – un lieu idéal pour se détendre en plein air. Un poêle en faïence assure une chaleur agréable pendant les mois les plus frais. Cuisine moderne et pièces polyvalentes : La cuisine, rénovée en 2020, est fonctionnelle et parfaitement équipée pour cuisiner ensemble. Cet appartement de cinq pièces comprend deux chambres modulables pouvant servir de chambres d'enfants, de chambres d'amis ou de bureaux. La salle de bains moderne est équipée d'un chauffage au sol et d'une douche à l'italienne. Des toilettes séparées sont également disponibles. Parmi ses atouts : un accès sans clé grâce à un système de code moderne ; une véranda attenante, utilisable toute l'année et offrant une vue sur la verdure environnante ; des fenêtres et des radiateurs neufs pour une efficacité énergétique optimale ; un chauffage central pour un confort thermique constant ; une piscine commune réservée aux résidents ; et une place de parking dans la résidence. Emplacement idéal : situé dans un immeuble résidentiel bien entretenu, dans un quartier très prisé, cet appartement bénéficie d'un emplacement privilégié. Commerces, transports en commun et loisirs sont facilement accessibles. La terrasse et le grand jardin offrent intimité et tranquillité en pleine nature. Conclusion : cet appartement de plain-pied allie confort moderne, espace de vie généreux et prestations haut de gamme telles que la véranda et la piscine. Un véritable havre de paix.

CODE DU BIEN: 25217058-2 - 29223 Celle

## Détails des commodités

Beregnung im Garten  
Downlights unter der Terrasse  
Heizkörper, Fenster & Küche alle neu (2020)  
Kachelofen mit Sondergenehmigung  
Duschbad mit Fußbodenheizung  
Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse  
Schlüssellose Türöffnung (Code)  
Garten ca. 250m<sup>2</sup>  
Anteil an einem gemeinschaftlichen Schwimmbad (Hallenbad)  
Stellplatz für ein Auto



**CODE DU BIEN: 25217058-2 - 29223 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. Der nächstgelegene Flughafen Hannover-Langenhagen ist mit dem Auto in etwa 30 min zu erreichen, mit der Bahn in 36 min.

CODE DU BIEN: 25217058-2 - 29223 Celle

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.5.2029.

Endenergiebedarf beträgt 137.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 25217058-2 - 29223 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](mailto:celle@von-poll.com)

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

---

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