

Celle

Modernisierte Erdgeschosswohnung mit Terrasse und Garten

CODE DU BIEN: 25217058-2



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 299.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 111,16 m² • PIÈCES: 5



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



En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25217058-2
Surface habitable	ca. 111,16 m²
Pièces	5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1978

Prix d'achat	299.000 EUR
Туре	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



Informations énergétiques

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

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









































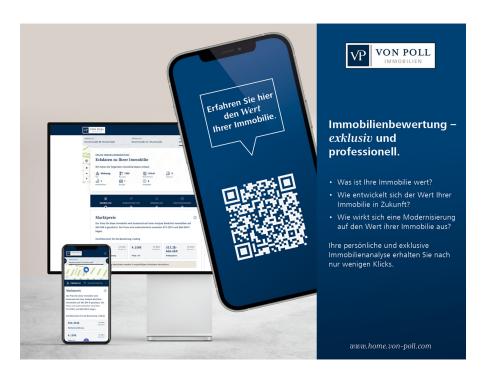








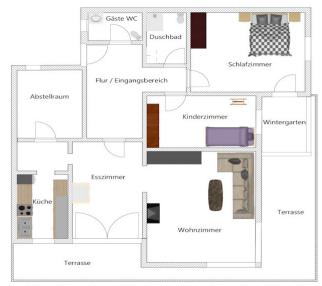








Plans d'étage



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.



Une première impression

Erdgeschosswohnung mit Charme, modernem Komfort und eigenem Garten. Ihr neues Zuhause erwartet Sie!

Auf ca. 111 m² Wohnfläche bietet diese durchdacht geschnittene Wohnung viel Raum zum Wohlfühlen. Ideal für Paare oder kleine Familien, vereint sie zeitgemäßen Komfort mit einem großzügigen Außenbereich. Das Gebäude aus dem Jahr 1978 wurde 2020 umfassend modernisiert – Sie genießen also ein modernes Wohngefühl in einem gepflegten Umfeld.

Heller Wohn- und Essbereich mit Terrasse

Der offene Wohn- und Essbereich ist das Herzstück der Wohnung. Große bodentiefe Fenster lassen viel Tageslicht herein und öffnen den Blick auf die geschützte Terrasse. Abends schaffen elegante Downlights ein stimmungsvolles Ambiente. Von hier aus gelangen Sie in den rund 250 m² großen Privatgarten mit automatischer Beregnungsanlage – ein idealer Ort für entspannte Stunden im Freien. Ein Kachelofen sorgt in der kühleren Jahreszeit für behagliche Wärme.

Moderne Küche und vielseitige Räume

Die 2020 erneuerte Küche ist funktional ausgestattet und lädt zum gemeinsamen Kochen ein. Insgesamt stehen fünf Zimmer zur Verfügung, darunter zwei Schlafzimmer, die sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen.

Das moderne Badezimmer verfügt über eine Fußbodenheizung und eine bodengleiche Dusche. Zusätzlich gibt es eine praktische Gästetoilette.

Besondere Ausstattungsmerkmale

- Schlüsselloser Zugang über moderne Code-Technik
- Angrenzender Wintergarten ganzjährig nutzbar mit Blick ins Grüne
- Neue Fenster und Heizkörper für energieeffizientes Wohnen
- Zentrale Heizungsanlage für zuverlässige Wärme
- Gemeinschaftliches Schwimmbad im Haus, exklusiv für Eigentümer nutzbar
- Stellplatz auf dem Gelände der Wohnanlage



Attraktive Lage

Die Wohnung liegt in einem gepflegten Mehrparteienhaus in sehr guter Lage. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote sind schnell erreichbar. Gleichzeitig bieten die Terrasse und der große Garten Privatsphäre und Rückzugsorte im Grünen.

Fazit

Diese Erdgeschosswohnung verbindet modernes Wohnen, großzügigen Freiraum und besondere Extras wie den Wintergarten und das Schwimmbad. Ein Zuhause, in dem man sich rundum wohlfühlen kann.



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. 250m²
Anteil an einem gemeinschaftlichen Schwimmbad (Hallenbad)

Stellplatz für ein Auto



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.



Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.5.2029.

Endenergiebedarf beträgt 137.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts It. 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 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.



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