

Celle

## Schöne moderne Wohnung in gefragter Lage.

**CODE DU BIEN: 26217039**



**PRIX D'ACHAT: 219.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 69 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 26217039 - 29221 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: 26217039 - 29221 Celle**

## En un coup d'œil

|                              |                  |
|------------------------------|------------------|
| <b>CODE DU BIEN</b>          | <b>26217039</b>  |
| <b>Surface habitable</b>     | <b>ca. 69 m²</b> |
| <b>Etage</b>                 | <b>2</b>         |
| <b>Pièces</b>                | <b>3</b>         |
| <b>Chambres à coucher</b>    | <b>2</b>         |
| <b>Salles de bains</b>       | <b>1</b>         |
| <b>Année de construction</b> | <b>2001</b>      |

|                                     |                                                                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prix d'achat</b>                 | <b>219.000 EUR</b>                                                               |
| <b>Type</b>                         | <b>Maisonette</b>                                                                |
| <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>Modernisation / Rénovation</b>   | <b>2024</b>                                                                      |
| <b>État de la propriété</b>         | <b>Excellent Etat</b>                                                            |
| <b>Technique de construction</b>    | <b>massif</b>                                                                    |
| <b>Aménagement</b>                  | <b>Bloc-cuisine, Balcon</b>                                                      |

**CODE DU BIEN: 26217039 - 29221 Celle**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique valable<br>jusqu'au | 02.08.2028           |
| Source d'alimentation                            | Gaz                  |

|                                                             |                                          |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                | Certificat de<br>performance énergétique |
| Consommation finale<br>d'énergie                            | 98.80 kWh/m²a                            |
| Classement énergétique                                      | C                                        |
| Année de construction<br>selon le certificat<br>énergétique | 2001                                     |

**CODE DU BIEN: 26217039 - 29221 Celle**

## La propriété



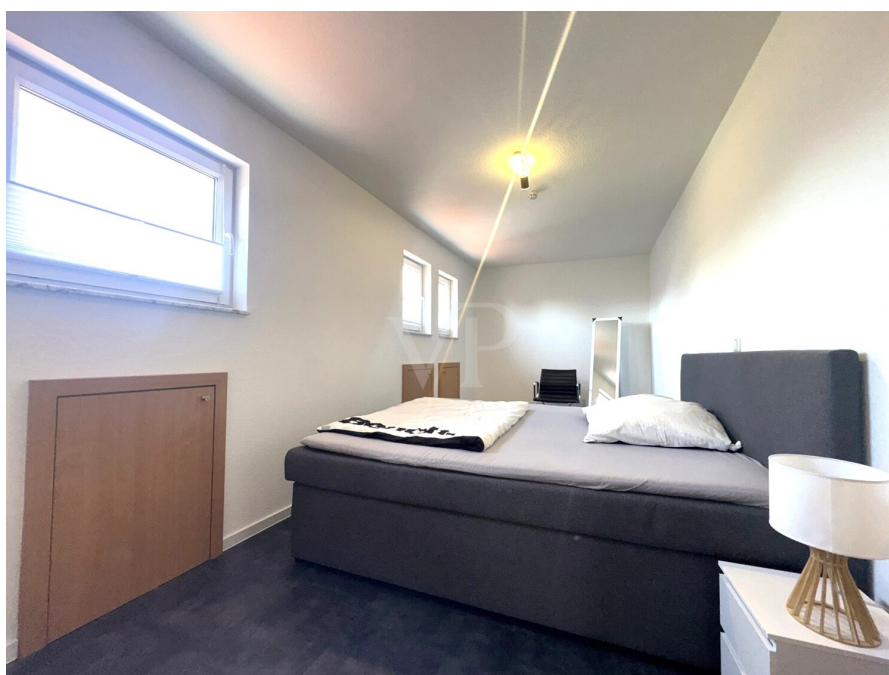
CODE DU BIEN: 26217039 - 29221 Celle

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26217039 - 29221 Celle**

## La propriété



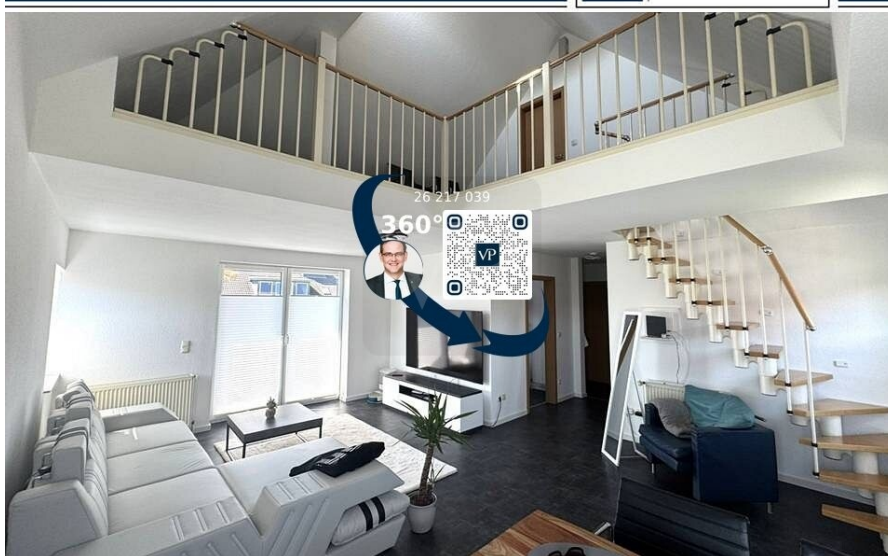
**CODE DU BIEN: 26217039 - 29221 Celle**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26217039 - 29221 Celle

## La propriété



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

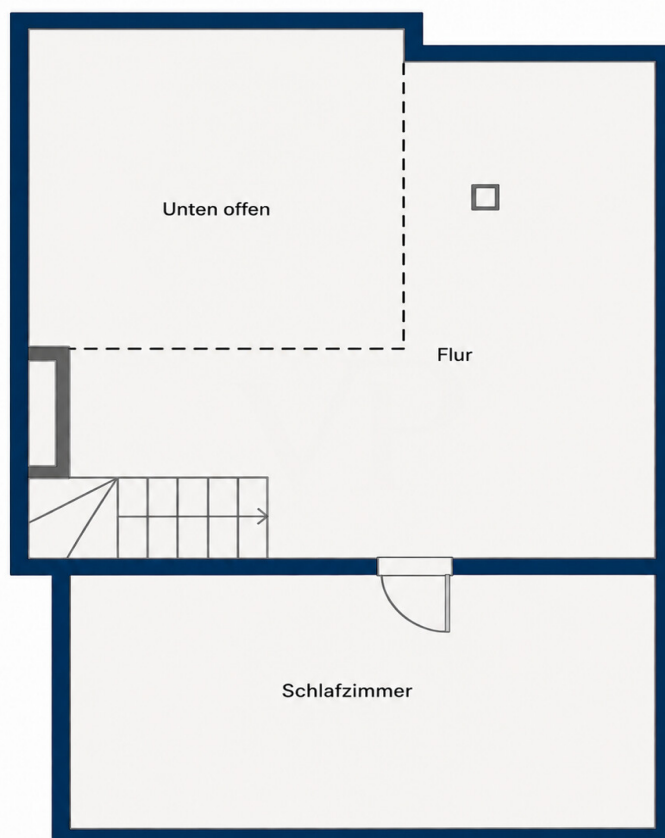
CODE DU BIEN: 26217039 - 29221 Celle

## Plans d'étage

### Unteres Geschoss



## Oberes Geschoss



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: 26217039 - 29221 Celle**

## Une première impression

Diese attraktive Maisonette-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 69 m<sup>2</sup> überzeugt durch ihre moderne Gestaltung, den sehr gepflegten Zustand und den besonderen Charakter der offenen Bauweise. Das im Jahr 2001 errichtete Gebäude befindet sich in einem gepflegten Zustand. Im Jahr 2024 wurde die Wohnung umfassend modernisiert. Dabei wurden unter anderem die Küche, das Badezimmer sowie der Bodenbelag erneuert und auf einen zeitgemäßen Wohnstandard gebracht.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer. Die durchdachte Raumaufteilung wird insbesondere durch die offene Galerie geprägt, die sich über dem Wohnbereich befindet und der Wohnung ein großzügiges sowie individuelles Raumgefühl verleiht.

Im Mittelpunkt der Wohnung steht der helle Wohn- und Essbereich mit seinen großzügigen Fensterflächen, die für eine freundliche Atmosphäre und viel Tageslicht sorgen. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Dachterrasse, die mit ihrem Blick ins Grüne einen besonderen Rückzugsort bietet und ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzgruppe, Sonnenliegen oder individuelle Gestaltungsideen schafft.

Die im Jahr 2024 vollständig erneuerte Küche fügt sich harmonisch in das moderne Wohnkonzept ein. Die stilvolle Einbauküche überzeugt mit hochwertigen Fronten, großzügigem Stauraum, modernen Elektrogeräten und einer ansprechenden Gestaltung. Die Verbindung aus Funktionalität und zeitgemäßem Design schafft einen angenehmen Bereich für die tägliche Nutzung.

Auch das Badezimmer wurde ebenfalls 2024 umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem eleganten, zeitlosen Design. Es verfügt über eine großzügige bodengleiche Dusche mit Regenduschkopf, großformatige Fliesen, ein wandhängendes WC sowie ein Fenster, das für angenehme Tageslichtverhältnisse sorgt.

Über die moderne, offen gestaltete Treppe gelangen Sie auf die obere Wohnebene mit Galerie. Dieser Bereich bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Arbeitsplatz, Leseecke oder persönlicher Rückzugsort. Durch den offenen Blick in den darunterliegenden Wohnbereich entsteht ein besonderes Wohngefühl, das den Charakter dieser Maisonette-Wohnung unterstreicht.

Der im Jahr 2024 erneuerte Bodenbelag verleiht der gesamten Wohnung ein harmonisches Erscheinungsbild und sorgt gleichzeitig für eine pflegeleichte sowie moderne

**Wohnatmosphäre.**

**Zusätzlichen Komfort bieten die vorhandenen Gemeinschaftseinrichtungen wie ein Fahrradkeller und ein Waschkeller. Ein eigener Stellplatz in einem praktischen Duplex-Parksystem ergänzt das Angebot und ermöglicht eine komfortable Parkmöglichkeit direkt am Gebäude.**

**Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Zentralheizung, die für eine angenehme Beheizung der Räumlichkeiten sorgt. Die gepflegte Wohnanlage, die ruhige Umgebung sowie der gemeinschaftliche Gartenbereich tragen zusätzlich zu einer angenehmen Wohnqualität bei.**

**Diese modernisierte Maisonette-Wohnung verbindet zeitgemäße Ausstattung mit einem besonderen Raumkonzept und einem großzügigen Außenbereich. Sie eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Haushalte, die ein modernes Zuhause mit individuellem Charakter suchen.**

**Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie bei einem persönlichen Besichtigungstermin vorstellen zu dürfen.**

**CODE DU BIEN: 26217039 - 29221 Celle**

## Détails des commodités

**Wohnung mit Galerie**

**Dachterrasse**

**Gemeinschaftskeller- Auch für Fahrräder**

**Waschkeller**

**Duplex Garage**

**Küche, Badezimmer und Fußboden von 2024**

**CODE DU BIEN: 26217039 - 29221 Celle**

## Tout sur l'emplacement

Celle verbindet historischen Charme mit moderner Infrastruktur und einer hohen Lebensqualität. Die Stadt begeistert durch ihre malerische Altstadt, die vielfältigen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie die gelungene Kombination aus urbanem Leben und naturnaher Umgebung. Gepflegte Wohnquartiere, eine gute Infrastruktur und ein abwechslungsreiches kulturelles Angebot machen Celle zu einem attraktiven Wohnstandort für unterschiedliche Lebensentwürfe.

Die Stadt bietet eine ausgezeichnete Versorgung mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Dienstleistern sowie Einrichtungen des Gesundheitswesens. Auch Bildungseinrichtungen, Sportangebote und kulturelle Anlaufstellen sind gut erreichbar und tragen zu einem komfortablen Alltag bei.

Dank der guten Verkehrsanbindung profitieren Bewohner von kurzen Wegen innerhalb der Stadt sowie einer schnellen Erreichbarkeit der umliegenden Regionen. Der Bahnhof Celle bietet regelmäßige Verbindungen, unter anderem Richtung Hannover, wodurch die Stadt auch für Berufspendler attraktiv ist.

Neben den urbanen Vorzügen bietet Celle zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Grünanlagen, Spazierwege und die umliegende Natur laden zu entspannten Stunden im Freien ein, während die Innenstadt mit ihrem vielfältigen Angebot an Gastronomie, Kultur und Veranstaltungen für Abwechslung sorgt.

Ob als Single, Paar oder Familie – Celle bietet eine ausgewogene Mischung aus Komfort, Lebensqualität und Zukunftsperspektive. Die Stadt vereint die Vorteile einer gut angebundenen Wohnlage mit dem besonderen Flair einer historischen und zugleich modernen Stadt.

**CODE DU BIEN: 26217039 - 29221 Celle**

## Plus d'informations

**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: 26217039 - 29221 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)**