

Celle / Westercelle – Westercelle

# Architektur, Stil und Schönheit vereint im großen Reihenendhaus

????????? ??????????: 25217076



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

???? ??????: 350.000 EUR • ??????????: ca. 174,39 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 561 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25217076 - 29227 Celle / Westercelle – Westercelle

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25217076 - 29227 Celle / Westercelle – Westercelle

?? ??? ??????

???????? ??????????	25217076	????? ???????	350.000 EUR
????????????	ca. 174,39 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision
?????? ???????	???????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????????? ???	01.02.2026		MwSt.) des
?????????	6		beurkundeten
????????????? ???	3	????? ??????????????	Kaufpreises
????????????		?????????	2019
????????????	3	?????????	???????
????? ??????????????	1964	?????????????	?????????, WC
?????? ??????????????	1 x ???????		?????????????,
			?????????????????
			?????????

???????? ?????????: 25217076 - 29227 Celle / Westercelle – Westercelle

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	???????? ??????? ??????????	141.90 kWh/m²a
????????????? ???????????????? ???????? ???	15.12.2035	?????????? ?????????????? ??????????	E
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1966

???????? ?????????: 25217076 - 29227 Celle / Westercelle – Westercelle

?? ????????





??????? ???????: 25217076 - 29227 Celle / Westercelle – Westercelle

?? ????????



??????? ???????: 25217076 - 29227 Celle / Westercelle – Westercelle

?? ????????





???????? ?????????: 25217076 - 29227 Celle / Westercelle – Westercelle

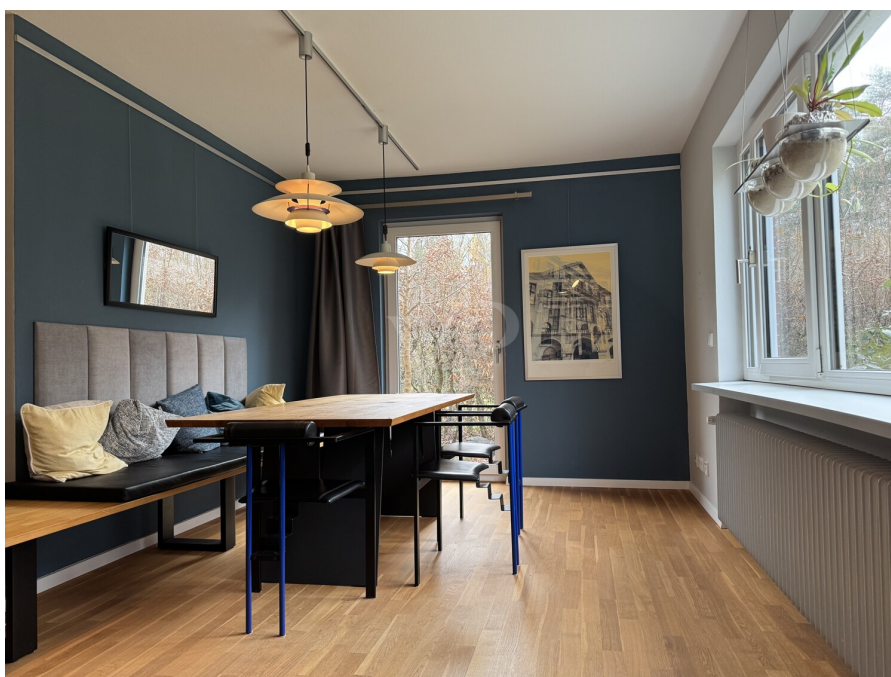
?? ?????????





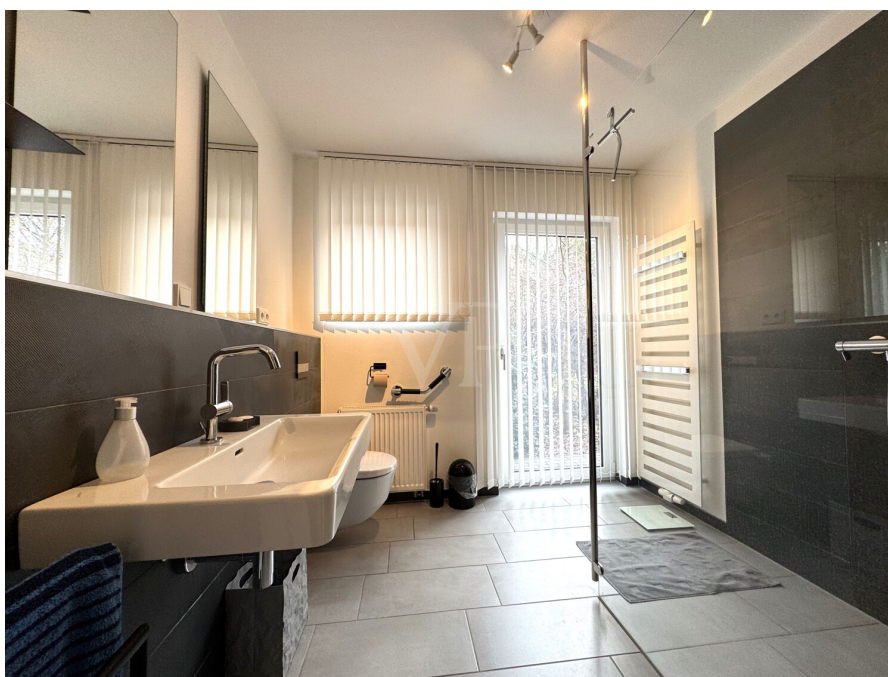
??????? ???????: 25217076 - 29227 Celle / Westercelle – Westercelle

?? ????????



??????? ???????: 25217076 - 29227 Celle / Westercelle – Westercelle

?? ????????





???????? ??????????: 25217076 - 29227 Celle / Westercelle – Westercelle

?? ?????????



??????? ???????: 25217076 - 29227 Celle / Westercelle – Westercelle

?? ????????





???????? ?????????: 25217076 - 29227 Celle / Westercelle – Westercelle

?? ?????????



???????? ?????????: 25217076 - 29227 Celle / Westercelle – Westercelle

?? ?????????



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

??????? ???????: 25217076 - 29227 Celle / Westercelle – Westercelle

??????

### Obergeschoss



Achtung!  
Unmaßstäbliche Angaben!

Erdgeschoss

Achtung!  
Unmaßstäbliche Angaben!

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.



??????? ???????: 25217076 - 29227 Celle / Westercelle – Westercelle

## ??? ?????? ?????????

Dieses schöne, modernisierte Reihenendhaus aus dem Jahr 1966 wurde 1988 erweitert und saniert. 2019 von einem Architektenpaar neu überarbeitet und saniert. Es überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung, eine großzügige Wohnfläche von ca. 174,39 m² sowie ein attraktives Grundstück von ca. 561 m². Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend in Hinterbebauung und bietet ein ideales Zuhause für Familien oder Paare mit Platzanspruch.

In den Jahren 2018 und 2019 wurde die Immobilie umfangreich, liebevoll und mit hohem architektonischem Anspruch saniert und umgebaut – durch ein Architektenpaar, das das Haus für sich selbst geplant, modernisiert und bewohnt hat. Entsprechend hochwertig, durchdacht und stilvoll präsentieren sich die Ausführungen bis ins Detail. Modernisiert wurden unter anderem die moderne Einbauküche, die effiziente Zentralheizung, 3-fach verglaste Fenster sowie hochwertige Fußbodenbeläge. Im Erdgeschoss ist edler Parkettboden verlegt. Das Haus befindet sich heute in einem sehr gepflegten, zeitgemäßen Zustand und ist sofort beziehbar.

Bereits beim Betreten des Hauses beeindruckt die offene, lichtdurchflutete Gestaltung. Besonders hervorzuheben ist das nahezu barrierefreie Wohnen im Erdgeschoss, das überwiegend ohne Innentüren gestaltet wurde. Dies sorgt für eine angenehme Bewegungsfreiheit und ein großzügiges, fließendes Raumgefühl. Das Herzstück bildet das giebelhohe Wohnzimmer mit Luftraum, das dem Raum eine besondere Weite und Helligkeit verleiht und eine außergewöhnliche Wohnatmosphäre schafft.

Insgesamt verfügt das Haus über sechs Zimmer, darunter drei gut geschnittene Schlafzimmer, die sich ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Ergänzt wird das Raumangebot durch drei modern ausgestattete Badezimmer, die hohen Komfort und Funktionalität auf allen Ebenen bieten – ideal auch für größere Familien oder Mehrgenerationenkonzepte.

Die moderne Zentralheizung sorgt ganzjährig für angenehme Temperaturen. Das gesamte Haus präsentiert sich in einem äußerst gepflegten und wertigen Zustand, die Ausstattung ist zeitgemäß gewählt und auf die Bedürfnisse moderner Bewohner abgestimmt.

Auch der Außenbereich ist durchdacht angelegt. Die überdachte Terrasse lädt zum Verweilen ein und bietet einen schönen Blick in den liebevoll angelegten Garten mit

praktischem Gartenhaus. Hier finden sowohl Erholungssuchende als auch Hobbygärtner und Kinder ideale Voraussetzungen zur Entfaltung.

Die Immobilie liegt in einer angenehm ruhigen Wohngegend, mit guter Anbindung an die städtische Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar. Eine Garage in unmittelbarer Nähe bietet komfortables Parken sowie zusätzlichen Stauraum.

Dank der gelungenen Kombination aus moderner Ausstattung, architektonisch durchdachter Eigennutzung, großzügigem Raumangebot, nahezu barrierefreiem Erdgeschoss, ruhiger Lage und sofortiger Bezugsfähigkeit bietet dieses Reihenendhaus eine seltene Gelegenheit für anspruchsvolles Wohnen.

Gerne stehen wir Ihnen für eine unverbindliche Besichtigung zur Verfügung – überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser besonderen Immobilie.

??????? ???????: 25217076 - 29227 Celle / Westercelle – Westercelle

???????????????? ???? ?????????

Schönes modernes und modernisiertes Reihenendhaus in Hinterbebauung.

1988 vergrößert - Anbau

Einzugsbereit

Umfangreiche Sanierung in 2018 + 2019 (Einbauküche, Heizung, Fenster 3-fach verglast, Fußböden)

Parkettboden im Erdgeschoss.

Zusätzlich Infrarotstrahler im Wohnbereich für die Übergangstage

Im EG barrierefreies Wohnen - ohne Türen.

Überdachte Terrasse mit Sonnenmarkise.

Schöner Garten und Gartenhaus.

Ruhige Wohngegend!

Garage in der Nähe.

Viel Platz für eine Familie oder Paar mit Platzansprüchen.

Garage in der Nähe.

??????? ???????: 25217076 - 29227 Celle / Westercelle – Westercelle

## ??? ??? ??? ??????????

Celle besticht als charmante Mittelstadt mit rund 66.800 Einwohnern durch ihre ausgewogene Mischung aus sicherer Wohnqualität, solider Infrastruktur und einem familienfreundlichen Lebensumfeld. Die Stadt überzeugt mit etablierten Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen sowie einer verkehrsgünstigen Anbindung, insbesondere in Richtung Hannover, was den Alltag für Familien angenehm und unkompliziert gestaltet. Die moderate Preisstruktur des Immobilienmarktes macht Celle zu einem attraktiven Standort für Familien, die Wert auf ein ruhiges und dennoch gut angebundenes Zuhause legen. Wirtschaftlich ist die Stadt durch einen vielfältigen Branchenmix geprägt, der eine stabile Beschäftigungslage sichert und somit auch langfristige Perspektiven für Familien bietet.

Die Wohnlage in Westercelle unterstreicht diese Vorzüge mit ihrem ruhigen, naturnahen Charakter und einer besonders familienfreundlichen Atmosphäre. Hier finden Familien ein harmonisches Umfeld, das durch grüne Freiräume und eine sichere Nachbarschaft geprägt ist – ideal, um gemeinsam zu wachsen und den Alltag in einer lebendigen Gemeinschaft zu genießen.

In unmittelbarer Nähe laden zahlreiche Bildungseinrichtungen zum Lernen und Entdecken ein: Kindergärten wie der Kindergarten Poggenpaul sind bereits in nur etwa sieben Minuten zu Fuß erreichbar, während Grundschulen und weiterführende Schulen wie die Grundschule Bruchhagen und die Oberschule Westercelle in rund zehn bis zwanzig Minuten bequem zu Fuß oder mit dem Bus erreichbar sind. Die Nähe zur Bushaltestelle „Neues Land“ (nur zwei Minuten zu Fuß) garantiert eine unkomplizierte Anbindung zu weiterführenden Schulen und anderen wichtigen Zielen. Für die Gesundheit der ganzen Familie sorgen vielfältige Arztpraxen, Zahnärzte und Apotheken, die sich in einem Radius von zehn bis zwanzig Gehminuten befinden und somit schnell erreichbar sind. Auch Freizeit und Erholung kommen nicht zu kurz: Spielplätze wie der Bolzplatz Dasselsbrucher Straße sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, während großzügige Parks und Sportanlagen in der Nähe zum gemeinsamen Spielen und Entspannen einladen. Für gesellige Stunden bieten charmante Cafés und Restaurants wie „Zum neuen Land“ oder „Asialand“ eine angenehme Atmosphäre, nur wenige Gehminuten entfernt.

Dieses ausgewogene Angebot an Bildung, Gesundheit und Freizeit macht Celle zu einem idealen Ort für Familien, die Wert auf Sicherheit, Gemeinschaft und eine hohe Lebensqualität legen. Westercelle bietet Ihnen und Ihren Liebsten ein Zuhause, in dem



Sie sorglos und voller Zuversicht in die Zukunft blicken können.

??????? ???????: 25217076 - 29227 Celle / Westercelle – Westercelle

????? ?????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 141.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

??????? ?????????: 25217076 - 29227 Celle / Westercelle – Westercelle

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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