

Celle

## \*\*Familienfreundliches Einfamilienhaus in ruhiger Lage mit schönem Garten\*\*

???????: 25217080



?????: 349.000 EUR • ??????: ca. 149 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ??????: 974 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25217080 - 29229 Celle

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

????????? ??????????: 25217080 - 29229 Celle

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

????????? ??????????	25217080
???????????	ca. 149 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	6
?????????? ???	4
???????????	
???????????	3
???? ??????????????	1960
????? ??????????????	2 x ???????????? ????? ????????????, 1 x ???????

????? ????????	349.000 EUR
??????	?????????????
???????????	?????????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????	???????
???????????	???????????
???????	?????????, WC ?????????????, ?????, ?????, ????????????????? ???????????

????????? ??????????: 25217080 - 29229 Celle

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

???????????	???????????
???????????	??????
???????????	13.12.2035
???????????????	
?????? ???	
????? ????????????	??????

???????????????????	VERBRAUCH
???????????	
???????	94.90 kWh/m²a
???????????	
???????????	
???????????	C
???????????	
???????????	
????? ????????????	2003
????????? ?? ??	
???????????	
???????????????????	

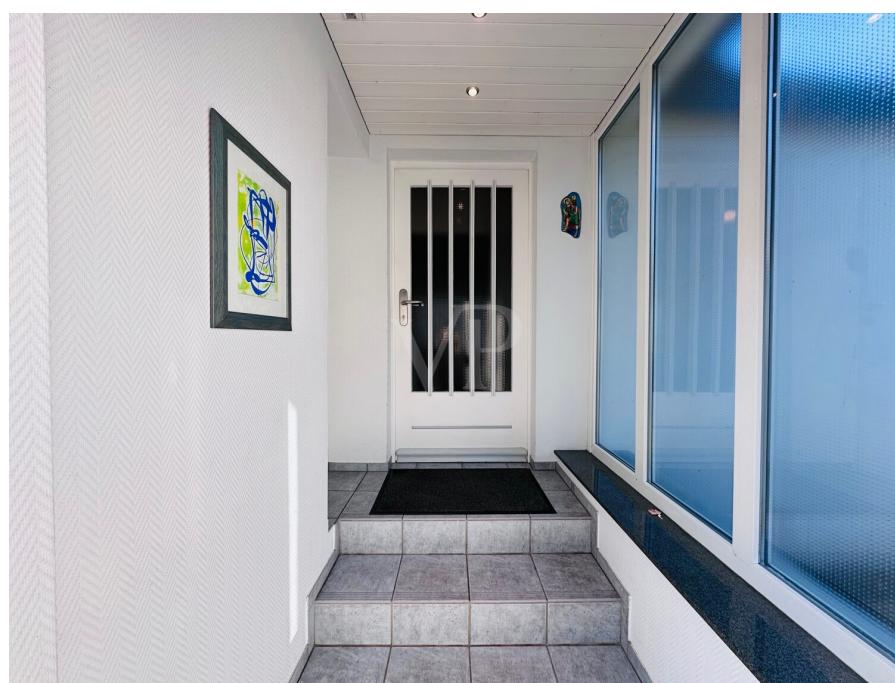
???????? ?????: 25217080 - 29229 Celle

?? ??????



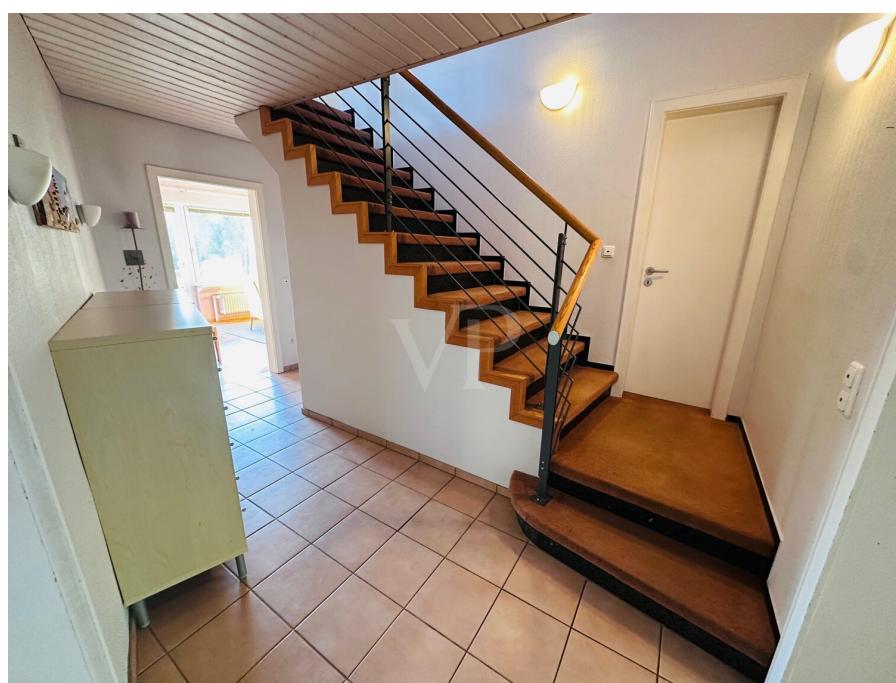
???????? ?????: 25217080 - 29229 Celle

?? ??????



???????? ?????: 25217080 - 29229 Celle

?? ??????



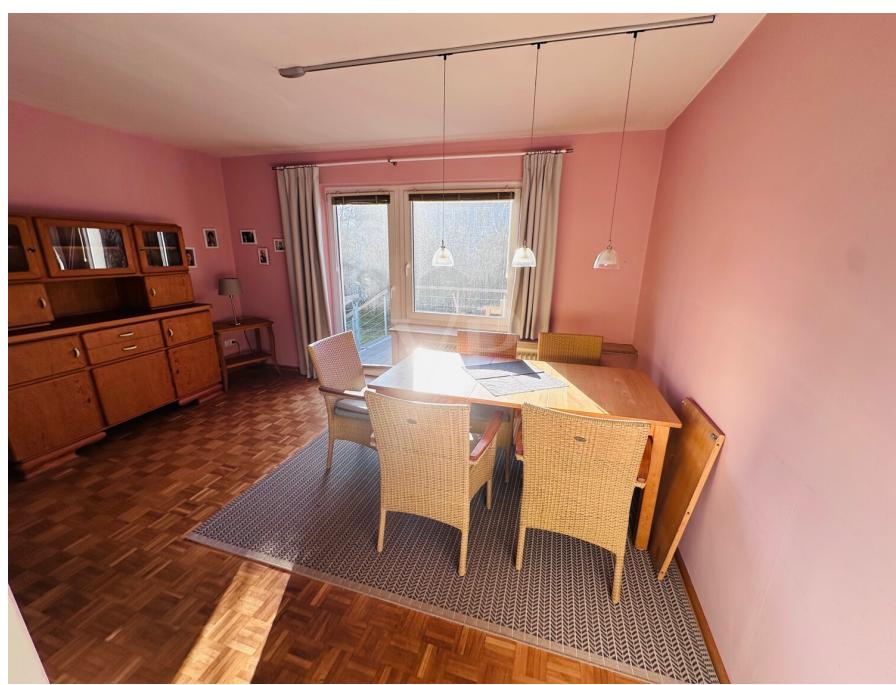
???????? ?????: 25217080 - 29229 Celle

?? ??????



???????? ?????: 25217080 - 29229 Celle

?? ??????



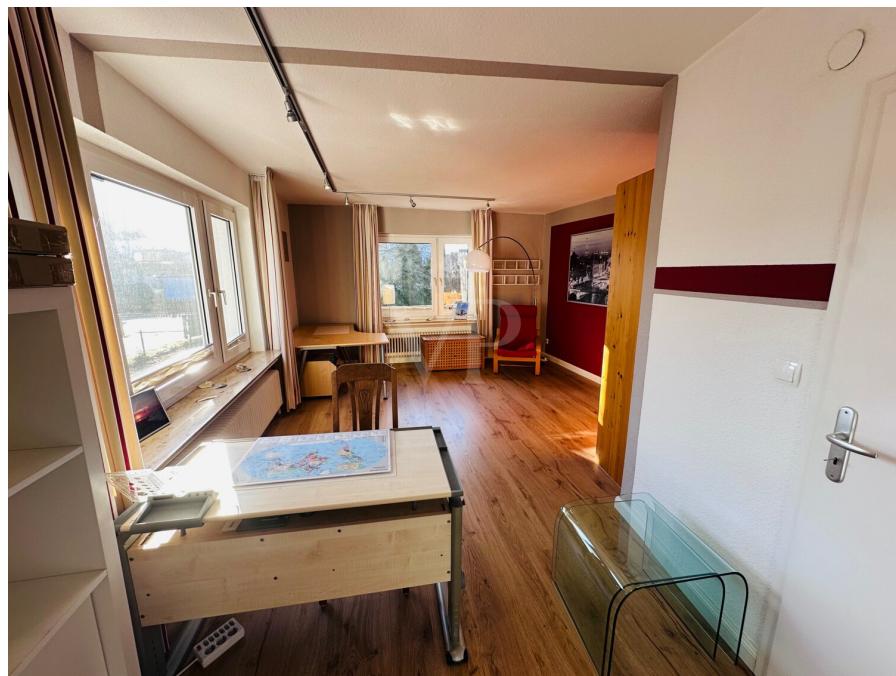
???????? ?????: 25217080 - 29229 Celle

?? ??????



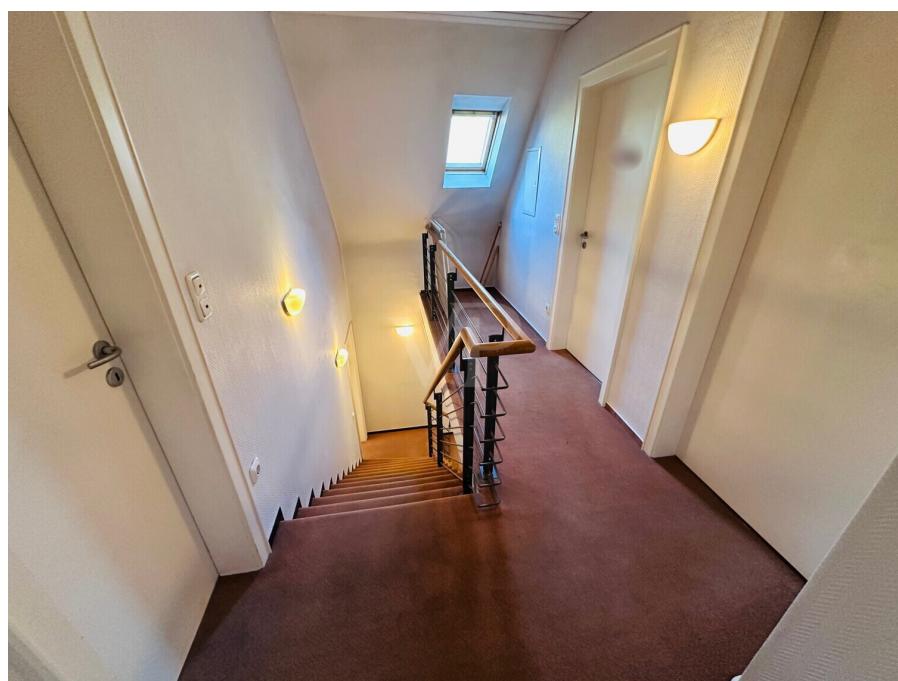
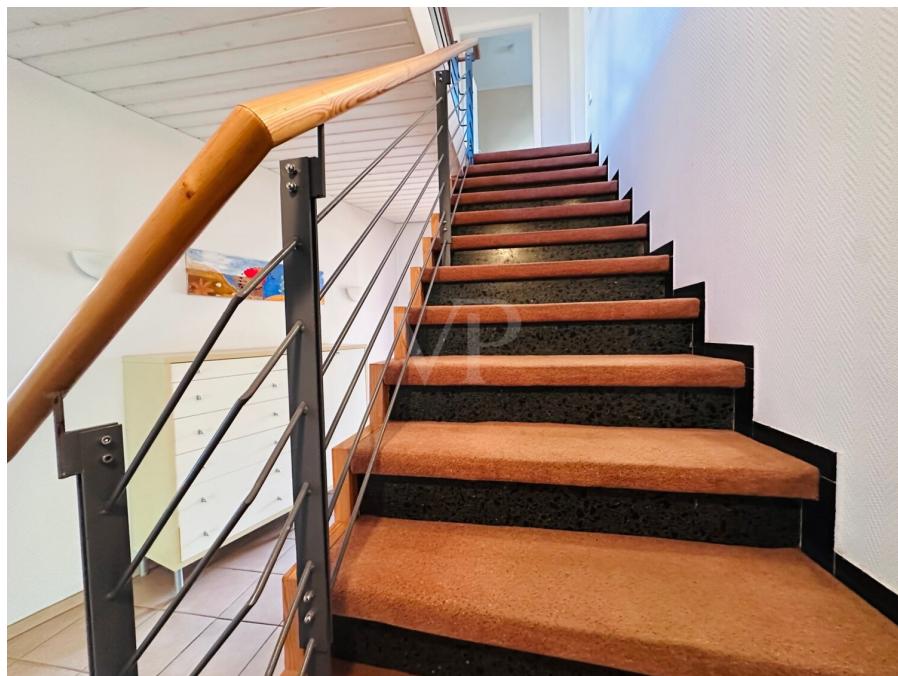
???????? ?????: 25217080 - 29229 Celle

?? ??????



???????? ?????: 25217080 - 29229 Celle

?? ??????



???????? ?????: 25217080 - 29229 Celle

?? ??????



????????? ??????????: 25217080 - 29229 Celle

?? ????????



???????? ?????: 25217080 - 29229 Celle

?? ??????



???????? ?????: 25217080 - 29229 Celle

?? ??????



???????? ?????: 25217080 - 29229 Celle

?? ??????



???????? ?????: 25217080 - 29229 Celle

?? ??????



???????? ?????: 25217080 - 29229 Celle

?? ??????



????????? ??????????: 25217080 - 29229 Celle

?? ????????



???????? ?????: 25217080 - 29229 Celle

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

Dieses freistehende Einfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück von ca. 974 m<sup>2</sup> bietet mit einer Wohnfläche von rund 149 m<sup>2</sup> und insgesamt sechs Zimmern – darunter vier Schlafzimmer und drei Badezimmer – ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen. Das im Jahr 1960 errichtete Gebäude wurde im Zeitraum 2001 bis 2003 umfassend renoviert und seitdem kontinuierlich instand gehalten sowie modernisiert.

Der Grundriss ist funktional und gut durchdacht. Im Erdgeschoss befinden sich das helle Wohnzimmer mit isolierter Decke (2019 renoviert), Küche mit angrenzendem Esszimmer sowie ein zusätzliches Zimmer, das flexibel als Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden kann und zusätzlich über ein eigenes, kleines Duschbad verfügt. Die Küche wurde in den vergangenen Jahren technisch modernisiert: Herd und Backofen arbeiten mit Induktion, die Miele-Spülmaschine befindet sich in neuwertigem Zustand. Zwei Bäder auf der unteren Ebene ergänzen das Raumangebot auf dieser Ebene.

Die im gesamten Haus erneuerten oder aufgearbeiteten Bodenbeläge – darunter geschliffene Parkettböden, neues Parkett im Schlafzimmer sowie Korkböden in den Kinderzimmern – tragen zu einer angenehmen Wohnatmosphäre bei. Ein hochwertiger Einbauschrank im Schlafzimmer bietet großzügigen Stauraum.

Im Obergeschoss stehen drei weitere Schlafzimmer sowie das große, im Jahr 2003 erweiterte Badezimmer. Die Wohnräume wurden fortlaufend modernisiert: Neue Holzdecken in Flur und Treppenhaus, sanierte Holztüren sowie in den Jahren 2001 bis 2003 erneuerte Fenster in Esszimmer, Küche, Gäste- und großem Bad, Wohnzimmer und Eingangsbereich. Der Austausch aller Kellerfenster erfolgte 2004.

Auch technisch ist das Haus sehr gut ausgestattet. Eine ab 2003 installierte Gas-Brennwertheizung sorgt für effiziente Wärmeversorgung. Das energetische Konzept umfasst ein Wärmedämmverbundsystem an der Fassade sowie die Isolierung der Dachbodendecke und erneuerte Schrägen-Ansätze. Die Elektrik wurde vollständig erneuert. Zudem wurden Teile des Kellers gefliest und eine neue Feuerschutztür zum Keller installiert.

Der Außenbereich bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Zwei Holzterrassen aus Bangkirai – die vordere von 2005, die rückseitige von 2008 – schaffen attraktive Aufenthaltsflächen. Die Zufahrt und Wege wurden 2007 neu gepflastert. Für gemütliche Stunden steht ein Holzofen mit Glasscheibe und Specksteinplatte im Wohnzimmer zur

Verfügung, ergänzt durch einen hochwertigen Edelstahl-Außenschornstein. Ein separater Holzunterstand bietet Platz für Brennholz. Ein installierter Mäherroboter erleichtert die Rasenpflege und trägt zu einem gepflegten Erscheinungsbild des großzügigen Gartens mit angrenzendem Wald und Apfelbäumen.

Mit seiner ruhigen Lage in einem gewachsenen Wohngebiet, der hochwertigen technischen Ausstattung und der umfassenden Modernisierung bietet dieses Objekt komfortables Wohnen auf hohem Niveau. Das Haus ist hervorragend gepflegt und bereit für den Einzug seiner neuen Eigentümer.

???????? ?????: 25217080 - 29229 Celle

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

2001–2003: Sanierung nach Kauf

Umfangreiche Renovierung des gesamten Hauses:

- Neue Elektrik
- Parketböden geschliffen
- Neues Parkett im Schlafzimmer
- Neue Korkböden in den Kinderzimmern
- Holztüren innen saniert
- Neues Treppengeländer innen
- Neue Holzdecke im Flur und Treppenhaus
- Neues großes Bad einschließlich Erweiterung
- Dachbodendecke isoliert sowie Schrägen-Ansatz erneuert
- Neue Küche
- Neue Tapeten (unter anderem Glasfasertapeten im Flur)
- Einbauschrank im Schlafzimmer
- Neue Eingangstür
- Neue Feuerschutztür zum Keller
- Neues Gästebad
- Holzofen mit Glasscheibe und Specksteinplatte
- Außenschornstein aus Edelstahl
- Holzunterstand für Brennholz
- Neue Fenster: Esszimmer, Küche, Gästebad, großes Bad, Wohnzimmer, Eingangsbereich

2003

- Neue Brennwertheizung Gas

2004

- Wärmedämmverbundsystem
- Austausch aller Fenster im Keller
- Teile des Kellers gefliest

2005

- Holzterrasse vorne (Bangkirai)

2006

- Dachverbreiterung

2007

- Auffahrt und Wege neu gepflastert
- Filterringe für Regenwasser eingebaut

2008

- Holzterrasse hinter dem Haus (Bangkirai)

- Esszimmer neu renoviert

- Gästezimmer im EG renoviert

2019

- Renovierung Wohnzimmer einschließlich Isolierung der Decke

- Mähroboter

- Parkettboden im Wohnzimmer geschliffen

Küche

- Vor ein paar Jahren Austausch von Herd und Backofen (Induktion)

- Spülmaschine neuwertig von Miele

???????? ?????: 25217080 - 29229 Celle

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

Celle besticht als charmante, mittelgroße Stadt mit ausgewogener Infrastruktur und einem hohen Maß an Sicherheit. Das Stadtbild verbindet eine solide Anbindung an Autobahnen und den Bahnverkehr mit einer angenehmen Wohnatmosphäre, die durch eine stabile Bevölkerungsentwicklung und nachhaltige Stadtplanung geprägt ist. Dadurch entsteht ein vielseitiges Umfeld, das unterschiedliche Lebensstile unterstützt – von urbaner Versorgung bis hin zu naturnahen Erholungsmöglichkeiten. Die kontinuierliche Nachfrage am Immobilienmarkt unterstreicht zudem die langfristige Wertbeständigkeit des Standortes.

Die unmittelbare Umgebung der Immobilie bietet zahlreiche Angebote für eine harmonische Alltagsgestaltung. Einrichtungen wie die Johanniter-Kita „Spinnhütte“, die Matthäus-Kindertagesstätte und die Grundschule Vorwerk liegen nur wenige Gehminuten entfernt und gewährleisten kurze Wege. Auch weiterführende Bildungseinrichtungen wie die Berufsbildenden Schulen sind gut erreichbar. Mehrere Bushaltestellen, darunter Celle, Reuterweg in etwa drei Minuten Entfernung, ermöglichen eine unkomplizierte Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs.

Die gesundheitliche Versorgung ist im Umfeld ebenfalls hervorragend gesichert: Zahnärzte, Allgemeinmediziner und Apotheken befinden sich in fußläufiger Nähe und gewährleisten eine schnelle und zuverlässige Betreuung. Verschiedene Freizeitflächen wie Spielplätze, Sportanlagen, der Tennisverein Vorwerk oder der Sportplatz Vorwerk liegen nur wenige Minuten entfernt und bieten vielfältige Möglichkeiten für Bewegung und Erholung im Grünen. Größere Parks laden außerdem zu entspannten Spaziergängen ein und fördern das allgemeine Wohlbefinden.

Einkaufsmöglichkeiten wie der Edeka-Markt Wilhelms und Rewe sind bequem zu Fuß erreichbar und ermöglichen eine unkomplizierte Versorgung mit Lebensmitteln und Alltagswaren. In der Umgebung befinden sich zudem gemütliche Cafés und Restaurants, die zu genussvollen Momenten und geselligem Zusammensein einladen.

Insgesamt präsentiert sich Celle als attraktiver Wohnstandort mit einer sicheren Umgebung, guter Versorgungslage und vielseitigen Freizeitmöglichkeiten. Die Verbindung aus urbaner Infrastruktur, kurzen Wegen und naturnahen Angeboten schafft ein harmonisches Lebensumfeld, das Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen gleichermaßen anspricht.

???????? ?????: 25217080 - 29229 Celle

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.12.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 94.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 25217080 - 29229 Celle

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

???. ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ???. ?????????? ?????????????? ????:

Simon von Collrepp

---

Schuhstraße 12, 29221 Celle

Tel.: +49 5141 - 20 48 90 0

E-Mail: celle@von-poll.com

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

---

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