

Celle

# \*\*Stilvolle Doppelhaushälfte mit Garten in familienfreundlicher Lage in Westercelle\*\*

Αριθμός ακινήτου: 26217020



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 365.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 142,2 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4 • ΎΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 488 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 26217020 - 29227 Celle**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26217020 - 29227 Celle

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26217020	Τιμή αγοράς	365.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 142,2 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Δωμάτια	4	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Κατάσταση του ακινήτου	3		
τουαλέτα	2		
Έτος κατασκευής	2003		

Αριθμός ακινήτου: 26217020 - 29227 Celle

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Βαρύ φυσικό αέριο	Τελική κατανάλωση ενέργειας	58.28 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	18.10.2029	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	B
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2003

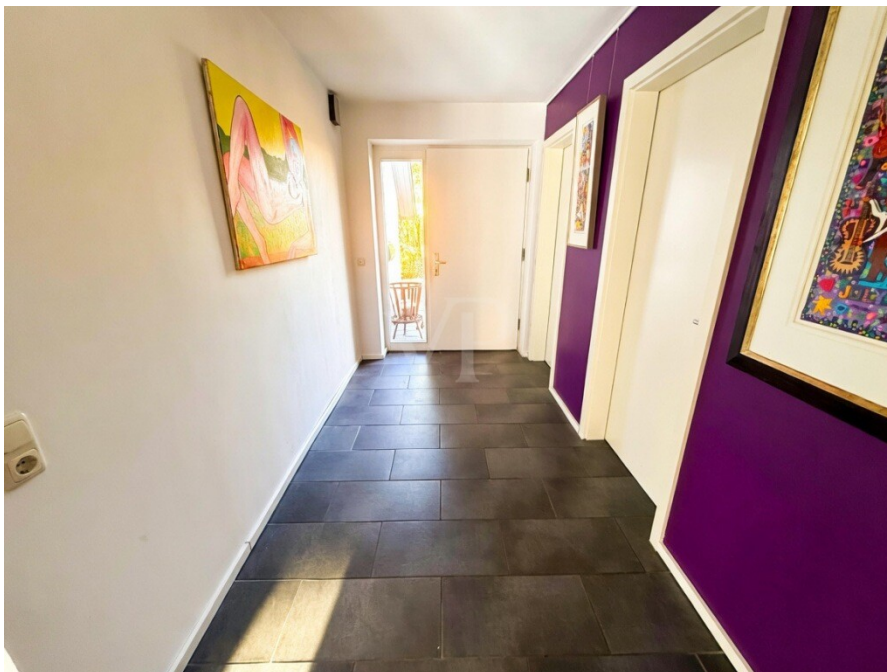
Αριθμός ακινήτου: 26217020 - 29227 Celle

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26217020 - 29227 Celle

## Το ακίνητο



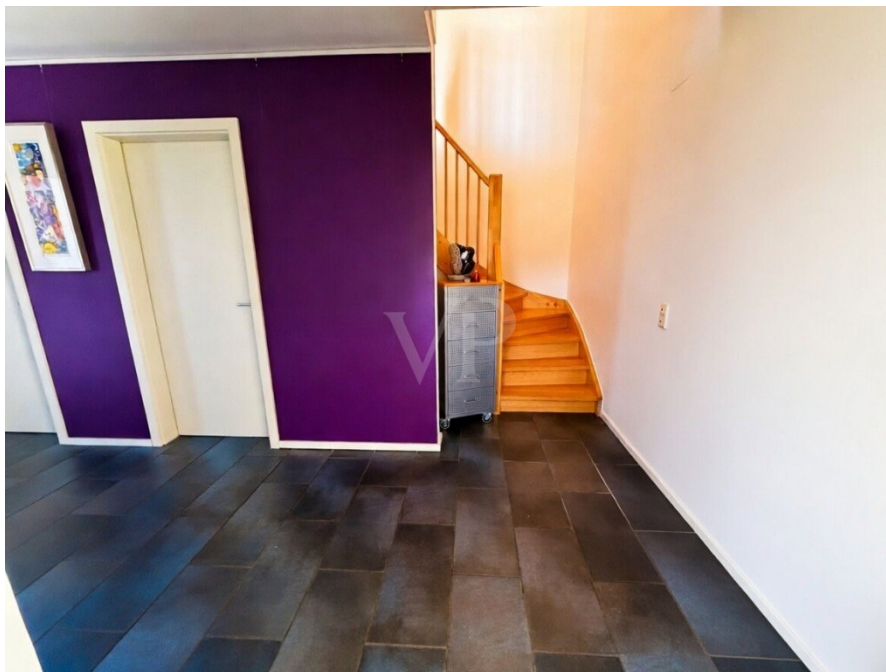
Αριθμός ακινήτου: 26217020 - 29227 Celle

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26217020 - 29227 Celle

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26217020 - 29227 Celle

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26217020 - 29227 Celle

## Το ακίνητο




Αριθμός ακινήτου: 26217020 - 29227 Celle

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26217020 - 29227 Celle

## Το ακίνητο



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine  
kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung Ihrer  
Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0800 - 333 33 09

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

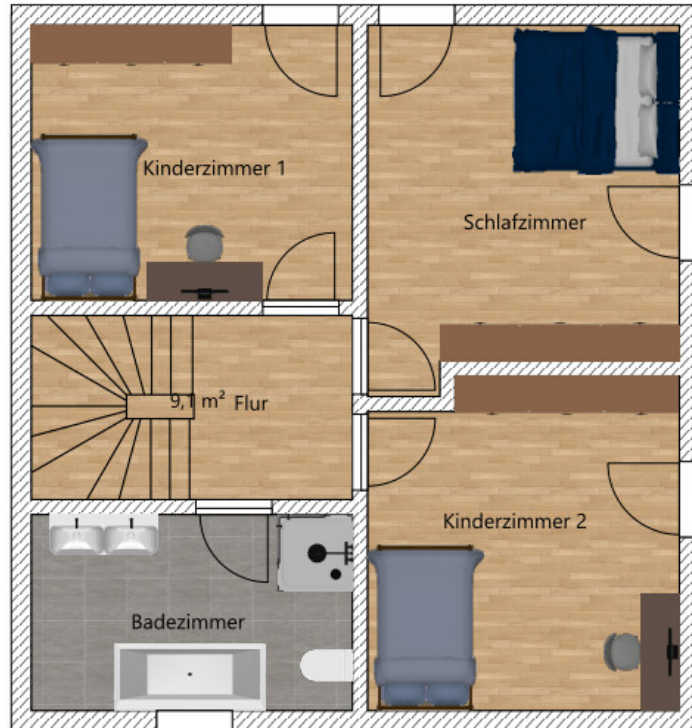
Αριθμός ακινήτου: 26217020 - 29227 Celle

## Κάτοψη



Erdgeschoss

Achtung, unmaßstäbliche Zeichnung!



### Obergeschoss

Achtung, unmaßstäbliche Zeichnung!

Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26217020 - 29227 Celle**

## Μια πρώτη εντύπωση

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2003 überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 142,2 m<sup>2</sup> sowie einem großzügigen Grundstück von ca. 488 m<sup>2</sup> und bietet ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen in angenehmer Umgebung.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst insgesamt vier Zimmer, darunter drei gut geschnittene Schlafzimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen – sei es für Familien, Paare oder das Arbeiten im Homeoffice. Zwei Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort und unterstützen einen reibungslosen Alltag.

Im Erdgeschoss bildet der offene Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche das Herzstück des Hauses. Große, bodentiefe Fenster schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und ermöglichen den direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Gäste-WC, einen Abstellraum sowie einen Hauswirtschaftsraum.

Das Dachgeschoss beherbergt die privaten Rückzugsbereiche mit drei Schlafzimmern und einem Badezimmer. Die vorhandenen Dachschrägen und Gauben sorgen für eine angenehme Wohnlichkeit und eine effiziente Raumnutzung.

Ein besonderes Augenmerk gilt der im Jahr 2016 modernisierten Heizungsanlage, die für eine zeitgemäße und effiziente Wärmeversorgung sorgt und den gepflegten Gesamtzustand der Immobilie unterstreicht und sich als so genannte Flächenheizung in der Wand befindet. Bis auf das Badezimmer im OG, wo mit einer Fußbodenheizung geheizt wird befindet sich dieses System im gesamten restlichen Haus.

Das Grundstück bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für Erholung im Freien – ob als Garten, Spielfläche oder ruhiger Rückzugsort.

Eine Glasfaserleitung wurde bereits in der Straße verlegt, hier wäre es möglich einen entsprechenden Vertrag mit dem Anbieter abzuschließen.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Einzelgarage mit praktischem Nebeneingang.

Die Immobilie präsentiert sich in einem soliden und gepflegten Zustand und ist kurzfristig bezugsbereit. Insgesamt bietet dieses Haus eine gelungene Kombination aus durchdachter Aufteilung, angenehmem Wohnkomfort und nachhaltiger Bausubstanz.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

**Αριθμός ακινήτου: 26217020 - 29227 Celle**

## Όλα για την τοποθεσία

Die Stadt Celle überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen und gilt als besonders familienfreundlicher Standort mit hoher Lebensqualität. Die gute Anbindung an die Autobahnen sowie der Regionalverkehr ermöglichen insbesondere Pendlern eine komfortable Erreichbarkeit der Landeshauptstadt Hannover.

Das Umfeld zeichnet sich durch eine gewachsene Wohnstruktur und eine sehr gute Nahversorgung aus. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Kaufland, PENNY und ALDI Nord, sind bequem erreichbar und unterstreichen die Alltagstauglichkeit der Lage.

Familien profitieren von einem umfassenden Bildungs- und Betreuungsangebot in direkter Umgebung. Eine Grundschule befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt, weiterführende Schulen sowie Kindertagesstätten sind ebenfalls schnell erreichbar und sorgen für kurze Wege im Alltag. Auch die medizinische Versorgung ist hervorragend: Arztpraxen, darunter eine Kinder- und Jugendarztpraxis sowie eine Zahnarztpraxis, befinden sich in unmittelbarer Nähe, ergänzt durch Apotheken und weitere Fachärzte im näheren Umfeld.

Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung vielfältige Möglichkeiten. Zahlreiche Grünflächen, Spielplätze und Sportanlagen laden zu Aktivitäten im Freien ein und schaffen ein angenehmes Wohnumfeld für alle Generationen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere fußläufig erreichbare Bushaltestellen gewährleistet. Der Bahnhof Celle ergänzt die gute Verkehrsinfrastruktur und bietet Anschluss in die umliegenden Regionen.

Insgesamt vereint diese Lage eine ruhige Wohnatmosphäre mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und bietet somit ideale Voraussetzungen für ein komfortables und langfristig wertstabiles Wohnen.

**Αριθμός ακινήτου: 26217020 - 29227 Celle**

## Άλλες πληροφορίες

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26217020 - 29227 Celle**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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