

Celle – Garßen

# Charmanter Bungalow mit Wintergarten und hochwertiger Ausstattung

????????? ??????????: 25217072



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

???? ??????: 385.000 EUR • ??????????: ca. 123 m<sup>2</sup> • ??????: 3 • ?????? ????: 670 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25217072 - 29229 Celle – Garßen

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

??????? ???????: 25217072 - 29229 Celle – Garßen

?? ??? ??????

???????? ?????????	25217072	???? ?????	385.000 EUR
????????	ca. 123 m²	????????	Käuferprovision
????? ?????	??????????????		beträgt 3,57 % (inkl.
	?????		MwSt.) des
????????	3		beurkundeten
			Kaufpreises
????????	1	???? ?????????????	2020
???? ?????????????	1992	????????	??????
????? ?????????????	2 x ?????	????????????	
		??????	WC ????????????,
			?????,
			????????????????
			????????

??????? ???????: 25217072 - 29229 Celle – Garßen

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????	111.13 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	26.09.2033	????????????? ?????????????	
????? ????????????	??????	????????????? ????????????????? ????????????	D
		????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1992

??????? ?????????: 25217072 - 29229 Celle – Garßen

?? ????????





??????? ???????? : 25217072 - 29229 Celle – Garßen

?? ????????



??????? ?????????: 25217072 - 29229 Celle – Garßen

?? ????????





??????? ???????? : 25217072 - 29229 Celle – Garßen

?? ????????





??????? ?????????: 25217072 - 29229 Celle – Garßen

?? ????????



??????? ???????: 25217072 - 29229 Celle – Garßen

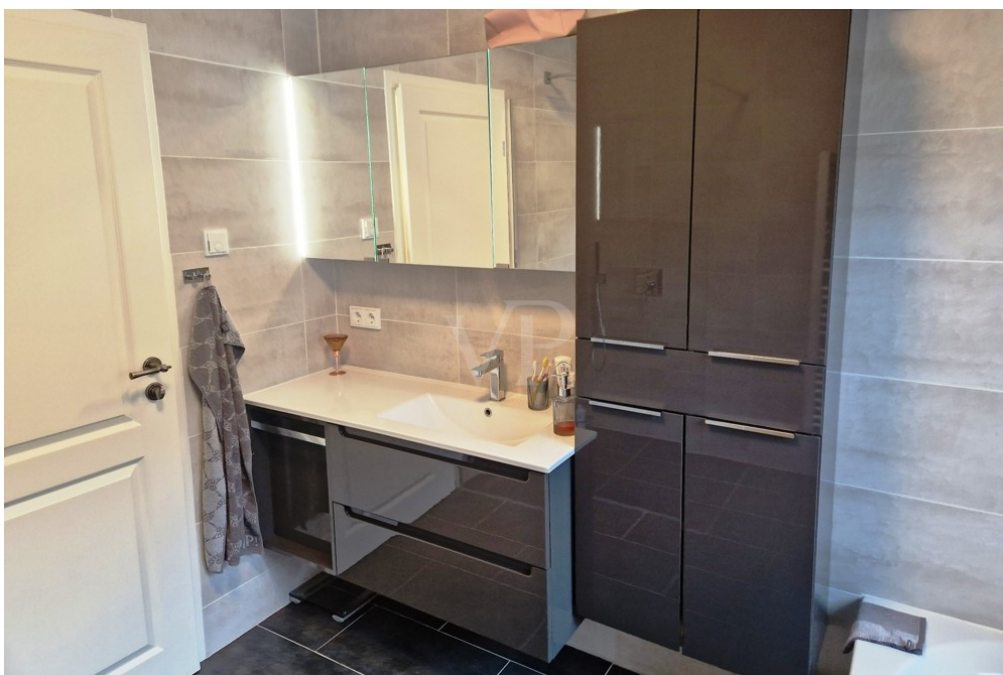
?? ????????





??????? ?????????: 25217072 - 29229 Celle – Garßen

?? ????????





??????? ?????????: 25217072 - 29229 Celle – Garßen

?? ????????



???????? ?????: 25217072 - 29229 Celle – Garßen

?? ???????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

??????? ???????: 25217072 - 29229 Celle – Garßen

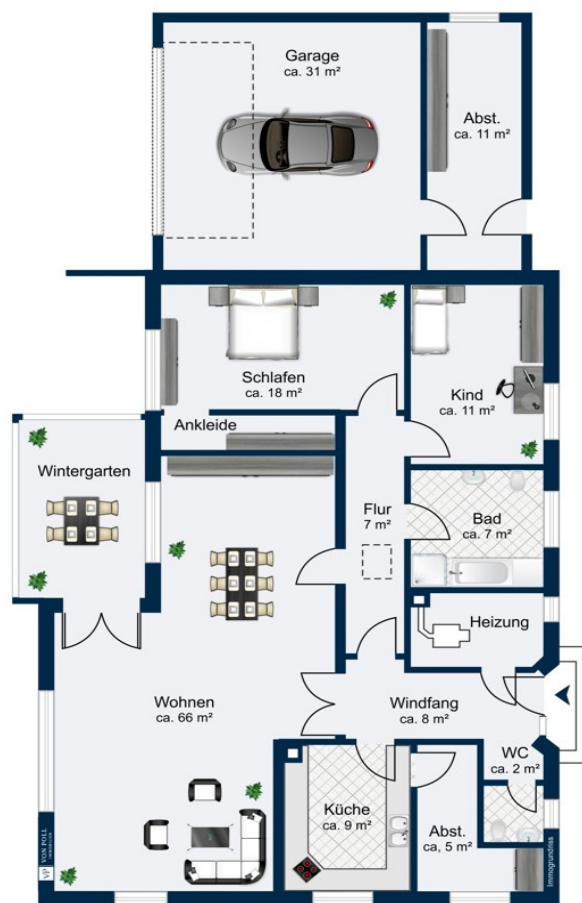
?? ????????

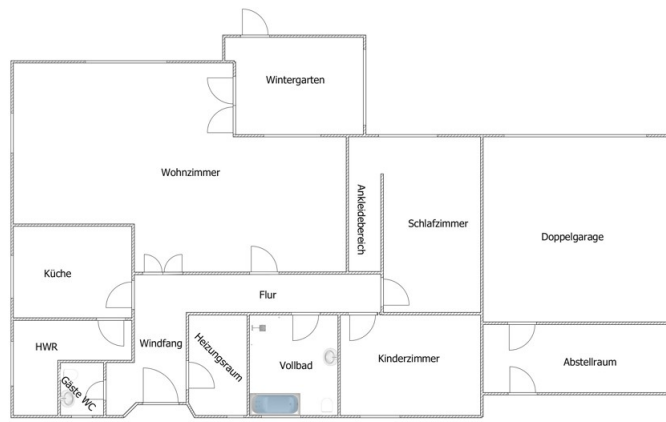




??????? ?????????: 25217072 - 29229 Celle – Garßen

???????





Erdgeschoss  
Achtung ! Unmaßstäbliche Angaben.

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

??????? ???????: 25217072 - 29229 Celle – Garßen

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

Zum Verkauf steht ein gepflegter Bungalow aus dem Jahr 1992 in einer begehrten Wohngegend. Das Objekt umfasst eine Wohnfläche von ca. 123 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem rund 670 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst insgesamt drei Zimmer. Der großzügige Wohnbereich mit Kamin bietet eine gemütliche Atmosphäre und direkten Zugang zur Terrasse. Die Einbauküche, ausgestattet mit einer hochwertigen Echtstein-Arbeitsplatte, bildet das Herzstück des Hauses – ideal, um kulinarische Köstlichkeiten zuzubereiten und gleichzeitig den Blick auf den liebevoll angelegten Garten zu genießen.

Das Badezimmer wurde komplett renoviert und besticht durch moderne Ausstattung. Zur Steigerung der Energieeffizienz wurden sämtliche Fenster und Außentüren gegen dreifach verglaste Elemente ausgetauscht, was für ausgezeichnete Wärmedämmung und eine angenehme Ruhe im Innenbereich sorgt. Auch die Heizung wurde 2020 erneuert und arbeitet mit einer effizienten Brennwerttherme.

Ein besonderes Highlight des Bungalows ist der neu gestaltete Wintergarten, der das ganze Jahr über eine angenehme Atmosphäre schafft. Hier können Sie die Sonne genießen und die grüne Umgebung auf sich wirken lassen. Die Außenanlagen wurden ebenfalls komplett neu gestaltet: gepflegte Rasenflächen und bunte Blumenbeete laden zum Verweilen im Freien ein.

Die Doppelgarage, ausgestattet mit einem neuen Garagentor, bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge sowie Stauraum für Fahrräder und Gartengeräte. Die sandgestrahlte Einfriedung verleiht dem Grundstück ein harmonisches Erscheinungsbild.

Der Bungalow befindet sich in einem exzellenten Zustand und wurde 2020 umfassend modernisiert. Die Heizungsanlage, sämtliche Heizkörper sowie die Fliesen wurden erneuert. Zudem wurden die Elektroleitungen vollständig saniert, sodass Sie sich keine Sorgen um zukunftsrelevante Aspekte machen müssen.

Dank der gehobenen Ausstattungsqualität und modernen Optik ist dieses Haus ein wahres Schmuckstück. Der ebenerdige Zugang ermöglicht barrierefreies Wohnen und ist daher besonders gut für Senioren oder Familien mit kleinen Kindern geeignet.

Die Immobilie befindet sich in einer beliebten Wohngegend mit hervorragender



Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe.

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

??????? ???????: 25217072 - 29229 Celle – Garßen

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

Außenanlage neu gestaltet  
Doppelgarage/Garagentor neu  
Wintergarten  
Kamin  
Alle Fenster (3-fach verglast) und Außentüren neu  
Heizung (Brennwerttherme) u. Heizkörper erneuert  
Neue Zimmertüren  
Einbauküche mit einer Echtstein-Arbeitsplatte  
Beide Bäder neu gemacht  
Komplette Elektroleitungen saniert

??????? ???????: 25217072 - 29229 Celle – Garßen

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

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, Neuenhäusern, 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 nächstgelegene Flughafen Hannover-Langenhagen ist mit dem Auto in etwa 30 min zu erreichen, mit der Bahn in 36 min.



??????? ?????????: 25217072 - 29229 Celle – Garßen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.9.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 111.13 kwh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25217072 - 29229 Celle – Garßen

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

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

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)