

Celle – Südkreis

## Gyönyörű és jól karbantartott ház, jó helyen Westercellében.

VP azonosító: 25217054-1



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

VÉTELÁR: 449.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 199,32 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 616 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25217054-1 - 29227 Celle – Südkreis

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25217054-1 - 29227 Celle – Südkreis

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25217054-1                           |
| Hasznos lakótér       | ca. 199,32 m <sup>2</sup>            |
| Teto formája          | Nyeregteto                           |
| Szobák                | 6                                    |
| Hálósobák             | 4                                    |
| Fürdoszobák           | 3                                    |
| Építés éve            | 1980                                 |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs |

|                          |                                                                               |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 449.000 EUR                                                                   |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten                |
| Modernizálás / felújítás | 2019                                                                          |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                                 |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                       |
| Hasznos terület          | ca. 310 m <sup>2</sup>                                                        |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély |

VP azonosító: 25217054-1 - 29227 Celle – Südkreis

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 25.02.2033    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 103.50 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1980                |

VP azonosító: 25217054-1 - 29227 Celle – Südkreis

## Az ingatlan



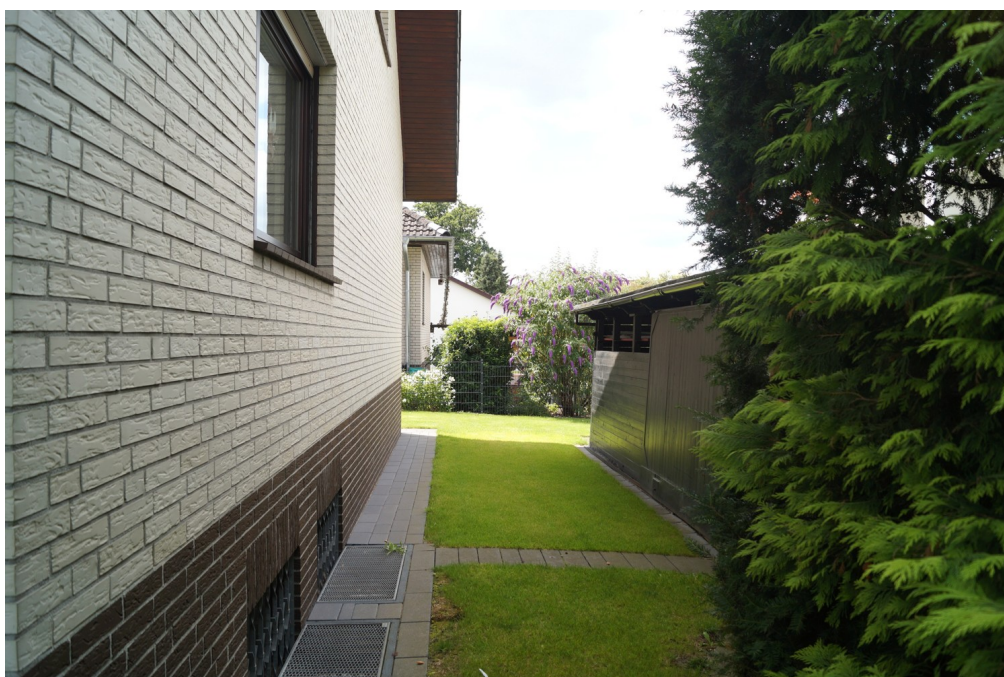
VP azonosító: 25217054-1 - 29227 Celle – Südkreis

## Az ingatlan



VP azonosító: 25217054-1 - 29227 Celle – Südkreis

## Az ingatlan



VP azonosító: 25217054-1 - 29227 Celle – Südkreis

## Az ingatlan



VP azonosító: 25217054-1 - 29227 Celle – Südkreis

## Az ingatlan



VP azonosító: 25217054-1 - 29227 Celle – Südkreis

## Az ingatlan



VP azonosító: 25217054-1 - 29227 Celle – Südkreis

## Az ingatlan



VP azonosító: 25217054-1 - 29227 Celle – Südkreis

## Az ingatlan



Keller



VP azonosító: 25217054-1 - 29227 Celle – Südkreis

## Az ingatlan



VP azonosító: 25217054-1 - 29227 Celle – Südkreis

## Az ingatlan



**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 azonosító: 25217054-1 - 29227 Celle – Südkreis

## Az ingatlan



The advertisement features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website. The tablet prominently shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen" (Now create search profile). The desktop monitor shows a search results page with a map and property details. The smartphone shows a search form.

**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

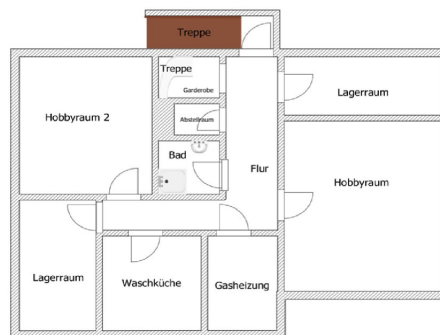
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VP azonosító: 25217054-1 - 29227 Celle – Südkreis

## Alaprajzok



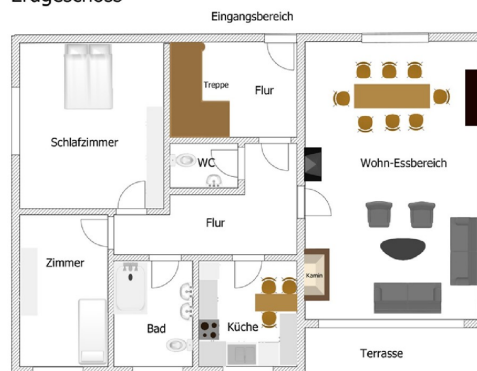
Keller



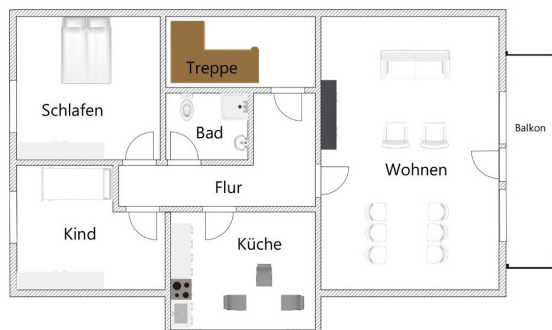
Achtung!  
Unmaßstäbliche Angaben



Erdgeschoss



Unmaßstäbliche Angaben



Obergeschoss  
Wohnung 2  
-unmaßstäbliche Angaben-

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25217054-1 - 29227 Celle – Südkreis

## Az első benyomás

Ritka lehetőség: Eladó egy jól karbantartott kétlakásos ház egy csendes lakóövezetben. A tágas, körülbelül 200 m<sup>2</sup>-es lakótérrel és a körülbelül 615 m<sup>2</sup>-es telekkel ideális feltételeket kínál a kényelmes élethez – legyen szó családokról, több generációról, vagy akár az egy fedél alatti élet és munka kombinálásáról. Az 1980-ban épült ingatlan kiváló állapotban van. A masszív szerkezet és a jól megtervezett elrendezés hat helyiségben kínál számos lehetőséget. A földszinten tágas, nyitott területek nappali és étkező található. A nagy ablakok bőséges természetes fényt biztosítanak, és kellemes kilátást nyújtanak a gondozott kertre. A szomszédos konyha funkcionálisan felszerelt, és rengeteg helyet kínál egy hangulatos étkezőnek. Az emeleten további lakótér található, amelyeket különálló lakásként használtak. Itt egy tágas nappali/étkező található, ahonnan ki lehet jutni az erkélyre, amely hálószobává alakítható. A lakóteret egy második fürdőszoba, egy nagy modern konyha és két további szoba egészíti ki, amelyek rugalmasan használhatók irodaként, vendégszobaként vagy hobbiszobaként. A házhoz tartozik egy tágas garázs, amely bőséges helyet kínál autók, kerékpárok, kerti gépek vagy tároláshoz. Az ingatlan elhelyezkedése vonzó a nyugalom, ugyanakkor a városi szolgáltatások közelsége miatt. Bevásárlási lehetőségek, iskolák, óvodák és tömegközlekedés könnyen megközelíthető, így a helyszín különösen vonzó családok vagy szakemberek számára. Ez a kétlakásos ház sokoldalú felhasználási lehetőségeket kínál, és alkalmas tágas folakásnak, részleges bérbeadásra vagy többgenerációs otthonként. Bárki, aki egy stabil, csendes, tágas és nagy potenciállal rendelkező otthont keres, itt pontosan megtalálja, amit keres. Örömmel adunk további információkat, vagy egyeztetünk személyes megtekintési időpontot. Használja ki ezt a lehetőséget – talán ez a ház hamarosan az új otthona lesz.

VP azonosító: 25217054-1 - 29227 Celle – Südkreis

## Részletes felszereltség

Ca. 200?m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 615?m<sup>2</sup> Grundstück

Zweifamilienhaus – ideal für mehrere Generationen  
oder auch als Einfamilienhaus nutzbar.

Gepflegter Zustand, keine Sanierungsrückstände

Ruhige und gute Wohnlage mit guter Erreichbarkeit

Große Garage und Stellplatz

Wintergarten

Gartenbrunnen und Bewässerung

Mähroboter

Solaranlage zur Warmwasserbereitung

Balkonkraftwerk

Kamin EG

Treppenlift zur Haustür und in den Keller

Beheizter Keller

Flexibel nutzbar – auch als Kapitalanlage denkbar- Teilungserklärung liegt vor

VP azonosító: 25217054-1 - 29227 Celle – Südkreis

## Minden a helyszínról

### 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.

VP azonosító: 25217054-1 - 29227 Celle – Südkreis

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.2.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 103.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

VP azonosító: 25217054-1 - 29227 Celle – Südkreis

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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