

Celle

## **\*\*Flair & Komfort – Historischer Charme im modernen Fachwerkhaus\*\***

VP azonosító: 25217066



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

VÉTELÁR: 320.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 122 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 926 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25217066 - 29229 Celle

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

VP azonosító: 25217066 - 29229 Celle

## Áttekintés

|                          |                           |
|--------------------------|---------------------------|
| VP azonosító             | 25217066                  |
| Hasznos lakótér          | ca. 122 m²                |
| Teto formája             | Nyeregteto                |
| Szobák                   | 4                         |
| Hálósobák                | 3                         |
| FÜRDOSZOBÁK              | 2                         |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 1993                      |
| PARKOLÁSI<br>LEHETOSÉGEK | 1 x Beálló, 1 x<br>Garázs |

|                         |                                                                                       |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                 | 320.000 EUR                                                                           |
| Ház                     | Családi ház                                                                           |
| Jutalék                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Kivitelezési<br>módszer | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség           | Terasz, Vendég WC,<br>Kandalló, Kert /<br>közös használat,<br>Beépített konyha        |

VP azonosító: 25217066 - 29229 Celle

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 13.08.2035    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 137.40 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | E                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1993                |

VP azonosító: 25217066 - 29229 Celle

## Az ingatlan



VP azonosító: 25217066 - 29229 Celle

## Az ingatlan



VP azonosító: 25217066 - 29229 Celle

## Az ingatlan



VP azonosító: 25217066 - 29229 Celle

## Az ingatlan



VP azonosító: 25217066 - 29229 Celle

## Az ingatlan



VP azonosító: 25217066 - 29229 Celle

## Az ingatlan



VP azonosító: 25217066 - 29229 Celle

## Az ingatlan



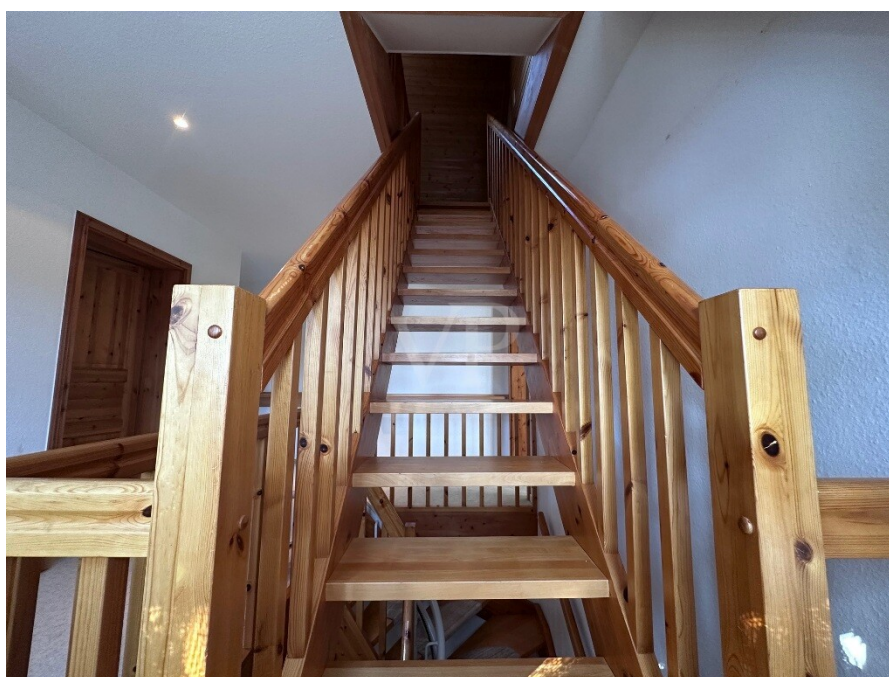
VP azonosító: 25217066 - 29229 Celle

## Az ingatlan



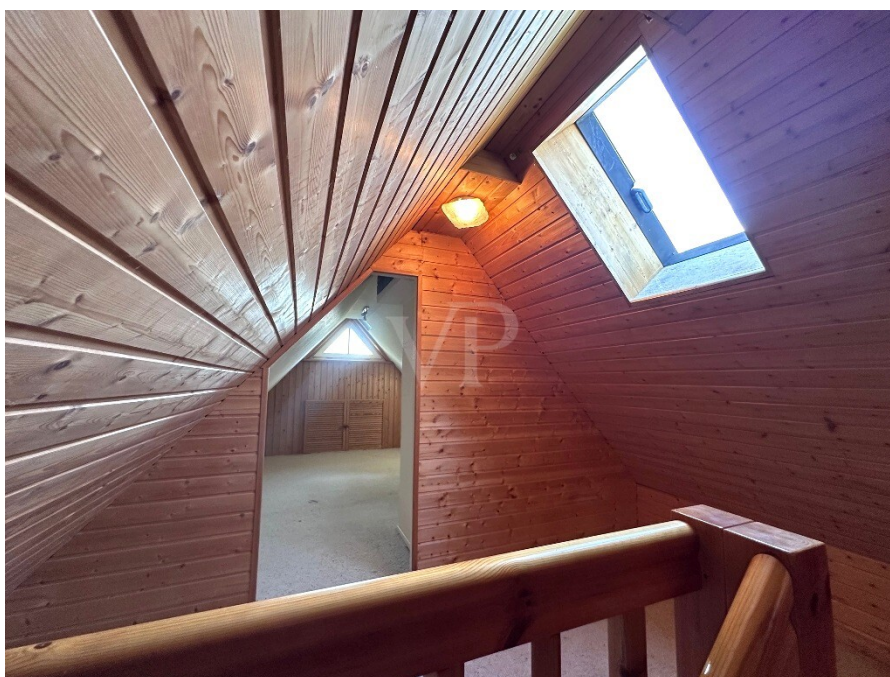
VP azonosító: 25217066 - 29229 Celle

## Az ingatlan



VP azonosító: 25217066 - 29229 Celle

## Az ingatlan



VP azonosító: 25217066 - 29229 Celle

## Az ingatlan



VP azonosító: 25217066 - 29229 Celle

## Az ingatlan



VP azonosító: 25217066 - 29229 Celle

## Az ingatlan



VP azonosító: 25217066 - 29229 Celle

## Az ingatlan



VP azonosító: 25217066 - 29229 Celle

## Az ingatlan



VP azonosító: 25217066 - 29229 Celle

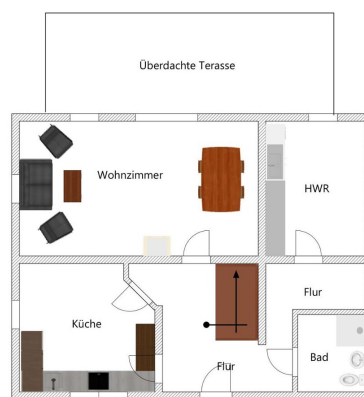
## Az ingatlan



VP azonosító: 25217066 - 29229 Celle

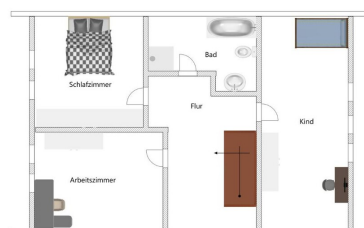
## Az ingatlan

### Erdgeschoss



Achtung!  
Unmaßstäbliche Angaben!

### Obergeschoss

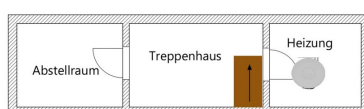


Achtung!  
Unmaßstäbliche Angaben!

VP azonosító: 25217066 - 29229 Celle

## Az ingatlan

### Spitzboden



Achtung!

Unmaßstäbliche Angaben!



VP azonosító: 25217066 - 29229 Cella

## Az ingatlan



**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)

VP azonosító: 25217066 - 29229 Celle

## Az elso benyomás

Dieses freistehende Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 122 m<sup>2</sup> befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 926 m<sup>2</sup>. Das Objekt, ursprünglich 1993 errichtet und durch einen historischen Fachwerkbestand aus dem Jahr 1846 charmant ergänzt, besticht durch eine gelungene Verbindung aus traditioneller Baukunst und zeitgemäßer Ausstattung.

Die Raumaufteilung ist durchdacht und richtet sich sowohl an Paare als auch an Familien, die ein großzügiges Wohnkonzept bevorzugen. Insgesamt bietet das Haus vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten sowie zwei Badezimmer. Besonders hervorzuheben ist das barrierefrei gestaltete Badezimmer im Erdgeschoss, das sich auch für Rollstuhlfahrer eignet. Das WC im Obergeschoss wurde kürzlich erneuert. Der ausgebaut Spitzboden erweitert das Raumangebot zusätzlich und eignet sich ideal als Arbeits- oder Hobbybereich.

Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich, von dem aus die überdachte Terrasse zugänglich ist – ideal für gemütliche Stunden im Freien, unabhängig vom Wetter. Die zweite Terrasse lässt sich direkt über die Küche erreichen und bietet einen sonnigen Platz für Mahlzeiten im Freien oder entspannte Nachmittage im Garten. Die charmanten Sprossenfenster mit funktionalen Holzklappläden und die massiven Außenwände sorgen für ein angenehmes Raumklima, während ein Kamin an kühleren Tagen zusätzliche Behaglichkeit bietet.

Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und mit einem Kühlschrank aus dem Jahr 2022 ausgestattet. Elektrische Anschlüsse für eine Sauna sind bereits vorbereitet und bieten Potenzial für individuelle Wellnessgestaltung. Für maximalen Wohnkomfort sorgt ein Treppenlift, der den Zugang zwischen den Etagen erleichtert.

Im Außenbereich erwarten Sie zahlreiche Extras: Eine Garage mit elektrischem Tor, ein Carport sowie ein zusätzlicher Stellplatz bieten insgesamt Platz für bis zu fünf Fahrzeuge. Neben dem Hauptgeräteschuppen mit zusätzlichem Stauraum im Dachbereich steht ein weiterer Geräteschuppen im hinteren Grundstücksbereich zur Verfügung. Gut ausgestattete Werkbänke, Werkzeuge und Gartengeräte sind im Angebot enthalten. Überdachte Holzunterstände bieten zusätzlichen Platz für Brennholz.

Der gepflegte Gartenbereich ist unter anderem mit einem Teich angelegt. Eine 7.000-Liter-Zisterne versorgt WC und Garten mit Regenwasser – ein Pluspunkt in Sachen

Nachhaltigkeit. Die vorhandene Verkabelung ist bereits auf künftige Elektromobilität vorbereitet, sodass eine Wallbox problemlos installiert werden kann.

Technisch ist das Haus zeitgemäß ausgestattet: Die Brennwerttherme stammt aus dem Jahr 2011, eine Solarthermieanlage und ein neu installiertes Balkonkraftwerk (2024) liefern nachhaltige Energie. Ein aktuelles Angebot für die Installation einer weiteren Solaranlage liegt bereits vor. Der Kamin ist abgenommen und betriebsbereit.

Die Kombination aus historischer Bausubstanz, gehobener Ausstattung und modernen Komfortmerkmalen macht dieses Haus zu einem besonderen Lebensmittelpunkt, der vielfältige Wohnansprüche erfüllt.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Lassen Sie sich von den zahlreichen Möglichkeiten dieser außergewöhnlichen Immobilie überzeugen.

VP azonosító: 25217066 - 29229 Celle

## Részletes felszereltség

### Außen / Garten:

- Original Fachwerk von 1846
- massive Außenwände
- Teich vorhanden, neues Material vorhanden
- 2 Terrassen, eine davon überdacht
- Garage + Carport + Stellplatz (insgesamt Platz für 5 Fahrzeuge)
- Garagentor elektrisch
- Garage, Carport, Geräteschuppen mit zusätzlichem Boden als Stauraum
- Werkbänke, Werkzeug, Gartengeräte etc. sind inkl.
- Sprossenfenster mit Holzklappläden (voll funktionsfähig)
- 2. Geräteschuppen im hinteren Teil des Grundstücks
- Holzunterstände für Brennholz (mit Ziegeln überdacht)

### Haus innen:

- Spitzboden ausgebaut
- 2 Bäder davon ist das Bad im EG rollstuhlgerecht, WC OG ist neu
- Treppenlift vorhanden
- elektrische Anschlüsse für eine Sauna sind vorhanden
- EBK vorhanden, Kühlschrank 2022 neu

### Energie / Wasser:

- Balkonkraftwerk 2024 installiert
- Kamin vorhanden und abgenommen
- Zisterne für Regenwasser 7000l davon wird WC und Garten gespeist
- Solarthermie
- Brennwerttherme von 2011
- Verkabelung für Wallbox vorhanden
- ein Angebot für eine Solaranlage aus 2024 liegt vor über 16.000€

VP azonosító: 25217066 - 29229 Celle

## Minden a helyszínról

Celle, im Herzen Niedersachsens gelegen, vereint historischen Charme mit moderner Lebensqualität und bietet damit sowohl Familien als auch Senioren ein ideales Wohnumfeld. Die Stadt überzeugt durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur, eine stabile Immobilienmarktsituation und eine ruhige, gepflegte Umgebung, die Sicherheit und Geborgenheit vermittelt.

Dank der sehr guten Anbindung an die Metropolregionen Hannover und Hamburg sind sowohl Berufspendler als auch Ruheständler bestens vernetzt. Zugleich bietet Celle mit seinen grünen Parkanlagen, Spazierwegen und kulturellen Angeboten wie den Kammerlichtspielen eine hohe Lebensqualität in einem entspannten Umfeld.

Für Familien steht ein breites Bildungsangebot zur Verfügung: Mehrere Kindertagesstätten und Grundschulen – darunter die Matthäus-Kindertagesstätte und die Grundschule Vorwerk – sind bequem zu Fuß erreichbar. Weiterführende Schulen und Berufsbildende Einrichtungen befinden sich in kurzer Distanz, was eine kontinuierliche Förderung in allen Altersstufen gewährleistet. Auch zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen, wie der Sportplatz Vorwerk, bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche.

Senioren profitieren von der hervorragend ausgebauten medizinischen Versorgung in der Umgebung. Die Praxis Dr. Fenger liegt nur eine Minute Fußweg entfernt, weitere Fachärzte und Zahnärzte sind ebenso schnell erreichbar. Apotheken wie die Vital-Apotheke, das Allgemeine Krankenhaus Celle sowie die Kinderklinik Aufnahme sichern eine umfassende Betreuung. Pflegeeinrichtungen wie das CMS Pflegewohnstift Franz-Guizetti-Park ergänzen das medizinische Angebot und unterstreichen die komfortable Versorgungssituation vor Ort.

Auch die Nahversorgung ist optimal: Einkaufsmöglichkeiten wie der Edeka-Markt Wilhelms sind nur wenige Gehminuten entfernt. Die Bushaltestellen „Celle, An der Sieckwiese“ und „Celle, Vorwerker Platz“ bieten eine bequeme Anbindung an das Stadtzentrum und weitere Ziele. So sind Arztpraxen, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote schnell und barrierearm erreichbar.

Diese harmonische Verbindung aus Sicherheit, Komfort und Gemeinschaft macht Celle zu einem Ort, an dem sich Familien ebenso wohlfühlen wie Senioren. Hier finden Sie ein Zuhause, das Lebensqualität, Fürsorge und ein herzliches Miteinander in jeder

Lebensphase vereint.

VP azonosító: 25217066 - 29229 Celle

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 137.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

VP azonosító: 25217066 - 29229 Celle

## 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)