

Celle – Stadtgebiet

## Attico con ascensore diretto esclusivo, posizione privilegiata - senza barriere architettoniche - chiavi in mano

Codice oggetto: 21217050-5p



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

PREZZO D'ACQUISTO: 648.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 964 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 21217050-5p - 29221 Celle – Stadtgebiet

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 21217050-5p - 29221 Celle – Stadtgebiet

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	21217050-5p
Superficie netta	ca. 130 m²
Tipologia tetto	a due falde
Piano	2
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2022
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	648.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Prima occupazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio

Codice oggetto: 21217050-5p - 29221 Celle – Stadtgebiet

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica
Certificazione energetica valido fino a	09.12.2031
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	34.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2022

Codice oggetto: 21217050-5p - 29221 Celle – Stadtgebiet

## La proprietà





Codice oggetto: 21217050-5p - 29221 Celle – Stadtgebiet

## La proprietà



Codice oggetto: 21217050-5p - 29221 Celle – Stadtgebiet

## La proprietà



Codice oggetto: 21217050-5p - 29221 Celle – Stadtgebiet

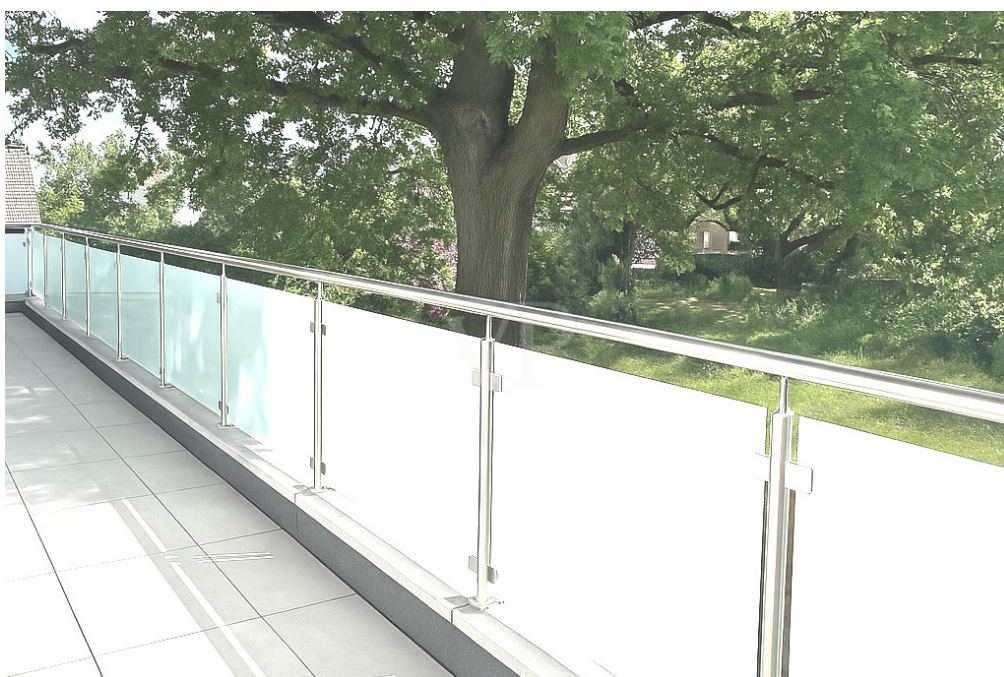
## La proprietà





Codice oggetto: 21217050-5p - 29221 Celle – Stadtgebiet

## La proprietà



Codice oggetto: 21217050-5p - 29221 Celle – Stadtgebiet

## La proprietà





Codice oggetto: 21217050-5p - 29221 Celle – Stadtgebiet

## La proprietà



Codice oggetto: 21217050-5p - 29221 Celle – Stadtgebiet

## La proprietà





Codice oggetto: 21217050-5p - 29221 Celle – Stadtgebiet

## La proprietà



Codice oggetto: 21217050-5p - 29221 Celle – Stadtgebiet

## La proprietà



Codice oggetto: 21217050-5p - 29221 Celle – Stadtgebiet

## La proprietà

An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a smartphone, a tablet, and a desktop monitor displaying the company's website. The smartphone screen shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". The desktop monitor shows a search results page. The background is a dark blue gradient.

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 21217050-5p - 29221 Celle – Stadtgebiet

## La proprietà



**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)



Codice oggetto: 21217050-5p - 29221 Celle – Stadtgebiet

## Una prima impressione

In vendita un attico sofisticato con finiture di pregio in un complesso residenziale accessibile. Costruito nel 2022 e completato nel 2025, questo attico è pronto per essere abitato. La superficie abitabile è di circa 153 m<sup>2</sup> e offre ampio spazio per single, coppie e famiglie. L'attico dispone di quattro locali, tra cui tre camere da letto e un'ampia zona giorno con soffitto a volta. Un posto auto coperto offre un parcheggio sicuro. Oltre al parcheggio privato, è disponibile un parcheggio per gli ospiti, che può essere utilizzato anche per un secondo veicolo. Particolarmente degni di nota sono la progettazione accessibile e l'implementazione di misure di risparmio energetico in conformità con la legge tedesca sull'energia edilizia (GEG). L'edificio soddisfa quindi standard molto elevati in termini di efficienza energetica e isolamento termico. Il basso consumo energetico garantisce bassi costi di riscaldamento ed è quindi anche ecosostenibile. Non si è badato a spese per gli impianti e gli accessori. Due bagni raffinati e moderni, pavimenti di alta qualità e finestre a triplo vetro a tutta altezza offrono il massimo comfort abitativo. Un punto di forza dell'attico è l'ampio balcone con vista sul verde circostante. La vicinanza alla città, pur mantenendo la posizione tranquilla, lo rendono un luogo ideale in cui vivere. Tra i servizi di prima qualità figurano negozi, scuole e asili. Nel complesso, l'immobile promette un ambiente abitativo sofisticato e moderno, nonché una costruzione a basso consumo energetico. L'attico è quindi perfetto per le famiglie e per coloro che apprezzano gli standard abitativi moderni e uno stile di vita ecosostenibile.

**Codice oggetto: 21217050-5p - 29221 Celle – Stadtgebiet**

## Dettagli dei servizi

Erstellung nach GEG

Das neue GEG tritt am 1. November 2020 in Kraft. Es gilt für alle Gebäude, die beheizt oder klimatisiert werden. Seine Vorgaben beziehen sich vorwiegend auf die Heizungstechnik und den Wärmedämmstandard des Gebäudes.

Die in den Grundrissen dargestellte Auswahl und Anordnung der sanitären Objekte stellt nur einen Vorschlag dar. Die Platzierung der sanitären Objekte kann in Abstimmung mit dem Bauherrn verändert werden, soweit technisch möglich.

Die in den Grundrissen eingezeichnete Möblierung, Bepflanzung und Beleuchtung stellt lediglich Einrichtungsvorschläge dar und ist nicht Gegenstand der Baubeschreibung.

Eventuell unabänderliche und unvermeidbare Änderungen aus statischen oder technischen Gründen im Detail bleiben vorbehalten, sofern diese sich im Rahmen der eingeplanten Kosten bewegen oder auch durch Auflagen des Bauamtes oder anderer Stellen gefordert werden.

**Codice oggetto: 21217050-5p - 29221 Celle – Stadtgebiet**

## Tutto sulla posizione

### 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.

**Codice oggetto: 21217050-5p - 29221 Celle – Stadtgebiet**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.12.2031.

Endenergiebedarf beträgt 34.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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.



Codice oggetto: 21217050-5p - 29221 Celle – Stadtgebiet

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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