

Celle – Stadtgebiet

# Casa bifamiliare modernizzata con fascino e potenziale, perfetta per una vita multigenerazionale

Codice oggetto: 25217049-1g



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

PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 270 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 765 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

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

Codice oggetto: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## A colpo d'occhio

|                     |                                                |
|---------------------|------------------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25217049-1g                                    |
| Superficie netta    | ca. 270 m²                                     |
| Tipologia tetto     | a due falde                                    |
| Vani                | 9                                              |
| Camere da letto     | 6                                              |
| Bagni               | 4                                              |
| Anno di costruzione | 1920                                           |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport, 3 x superficie libera, 1 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 499.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa bifamiliare                                                          |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2019                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Come nuovo                                                                |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Caminetto, Cucina componibile                                   |

Codice oggetto: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia                             | 120.10 kWh/m²a                      |
| Certificazione energetica valido fino a | 16.06.2028    | Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1920                                |

Codice oggetto: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## La proprietà



Codice oggetto: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## La proprietà



Codice oggetto: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## La proprietà



Codice oggetto: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## La proprietà



Codice oggetto: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## La proprietà



Codice oggetto: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## La proprietà



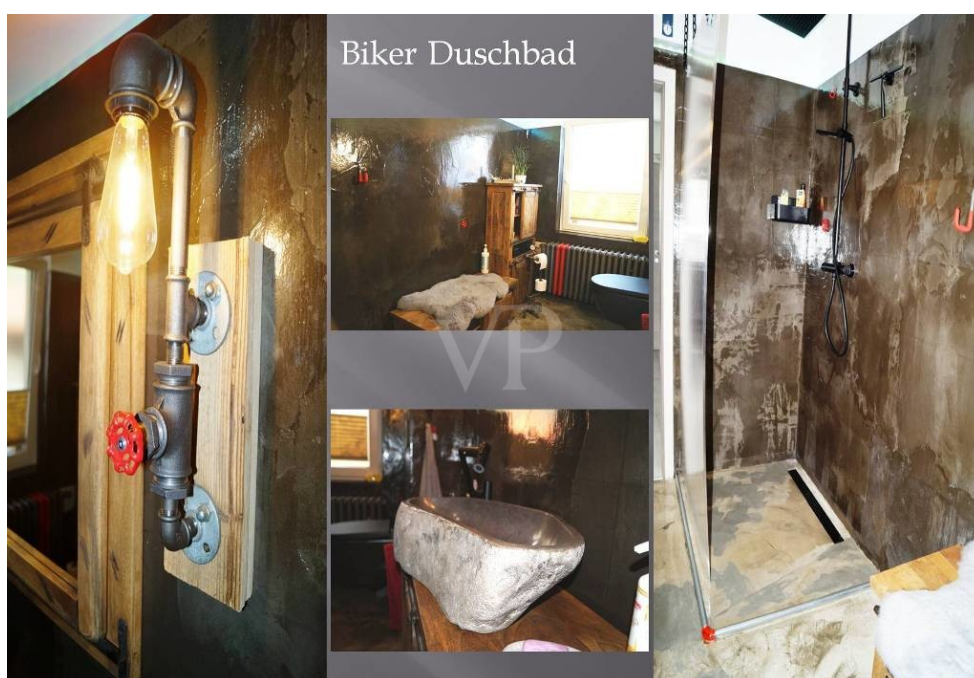
Codice oggetto: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## La proprietà



Codice oggetto: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## La proprietà



Codice oggetto: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## La proprietà



Codice oggetto: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## La proprietà



Codice oggetto: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## La proprietà



Codice oggetto: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## La proprietà



Codice oggetto: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## La proprietà



Codice oggetto: 25217049-1g - 29227 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: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## La proprietà



**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 VON POLL**  
IMMOBILIEN®

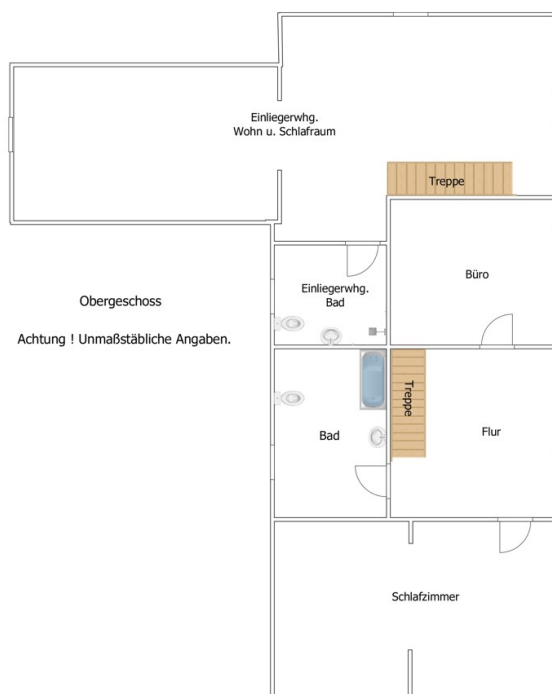
2. Februar 2022 11:30  
360°

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

Codice oggetto: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## Una prima impressione

Benvenuti nella vostra nuova casa: una casa bifamiliare elegantemente ristrutturata, risalente al 1920, che coniuga storia e comfort abitativo contemporaneo. Ampiamente ristrutturata nel 2008, la proprietà è ora praticamente nuova, pronta per nuove storie e residenti felici. Spaziosa, versatile e adatta alle famiglie, con circa 270 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un terreno di circa 765 m<sup>2</sup>, questa casa offre ampio spazio per famiglie numerose o per la convivenza multigenerazionale sotto lo stesso tetto. La proprietà comprende 9 stanze, tra cui 6 spaziose camere da letto e 4 bagni moderni, perfetti per stili di vita individuali con ampi spazi. Vivere in modo confortevole e sostenibile: il sistema di riscaldamento centralizzato a risparmio energetico, combinato con un moderno impianto solare, garantisce un calore accogliente e riduce i costi energetici. Un confortevole camino nella zona giorno crea un'atmosfera calda e invitante nelle giornate più fredde. Per una maggiore sicurezza, la casa è dotata di un moderno sistema di allarme e telecamere di sorveglianza: qui potrete vivere in tutta tranquillità e senza preoccupazioni. Esterno con molti extra: il giardino ben curato invita a soffermarsi e, grazie a una recinzione in WPC-alluminio di alta qualità, non è solo facile da curare, ma anche un vero e proprio colpo d'occhio. È stato pensato anche per un ampio parcheggio: sono disponibili un garage, un posto auto coperto e tre posti auto esterni. Un punto forte è il nuovo bagno con doccia dal design simile a un'officina: un vero gioiello per appassionati di moto, meccanici o individualisti. Concetti abitativi flessibili: grazie alla planimetria ben studiata, è possibile realizzare facilmente un concetto abitativo open space: tanto spazio per le vostre idee! L'appartamento integrato offre numerose possibilità, come rifugio per ospiti, familiari anziani o per l'affitto. A questo si aggiunge un bilocale separato, creando ulteriori possibilità. Un luogo per il benessere: la casa si trova in una zona residenziale tranquilla e adatta alle famiglie, ma comunque ottimamente collegata alla rete di trasporto pubblico e alle infrastrutture locali. Negozi, scuole e altri servizi per le necessità quotidiane sono facilmente raggiungibili: ideale per famiglie e professionisti. \_\_\_\_\_ Conclusione: una casa con carattere e futuro. Questa proprietà combina il fascino classico con i comfort moderni e offre spazio per i sogni abitativi individuali: che si tratti di una vita multigenerazionale, di vivere e lavorare sotto lo stesso tetto o di un immobile da investimento con potenziale di affitto. Fissate oggi stesso un appuntamento per una visita personalizzata e lasciatevi ispirare dalla qualità e dal potenziale di questa casa eccezionale. Non vediamo l'ora di sentirvi!

Codice oggetto: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## Dettagli dei servizi

2008 von Grund auf entkernt u. modernisiert  
Einliegerwohnung am Haupthaus ca. 60 m<sup>2</sup>  
Einliegerwohnung im Garten ca. 35 m<sup>2</sup>  
Garage & Carport  
Heizung 2019 erneuert  
2014 Dacherneuerung  
Außenjalousie  
Bewässerungssystem  
Wohnbereich mit Kamin  
Vollbad mit zwei Waschbecken  
überdachte Sitzecke im Garten  
beheizbarer Werkstattraum  
2008 von Grund auf entkernt u. modernisiert  
25 m WPC Alu Zaun 2024  
EG Badezimmer 2025  
Solaranlage 1,2 KW , 3 KW Solarleistung & 3,6 KW Akku  
Kamerasystem von Reolink mit Festplattenspeicher & Onlinezugang  
Alarmanlage mit Bruch & Kippsensoren

**Codice oggetto: 25217049-1g - 29227 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: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.6.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 120.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920.  
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.

Codice oggetto: 25217049-1g - 29227 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)