

Celle

**Una casa con diritto di passaggio è alla ricerca di artigiani che vogliono realizzare la loro visione.**

**Codice oggetto: 25217051-1**



**PREZZO D'ACQUISTO: 179.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 141,69 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 444 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25217051-1 - 29229 Celle**

- 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: 25217051-1 - 29229 Celle

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25217051-1
Superficie netta	ca. 141,69 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1938
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	179.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 15 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25217051-1 - 29229 Celle

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>208.60 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>13.08.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>G</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2023</b>

Codice oggetto: 25217051-1 - 29229 Celle

## La proprietà



Codice oggetto: 25217051-1 - 29229 Celle

## La proprietà



Codice oggetto: 25217051-1 - 29229 Celle

## La proprietà



Codice oggetto: 25217051-1 - 29229 Cella

## La proprietà



Codice oggetto: 25217051-1 - 29229 Celle

## La proprietà



Codice oggetto: 25217051-1 - 29229 Cella

## La proprietà



Codice oggetto: 25217051-1 - 29229 Celle

## La proprietà



Codice oggetto: 25217051-1 - 29229 Celle

## La proprietà



Codice oggetto: 25217051-1 - 29229 Cella

## La proprietà



Codice oggetto: 25217051-1 - 29229 Celle

## La proprietà



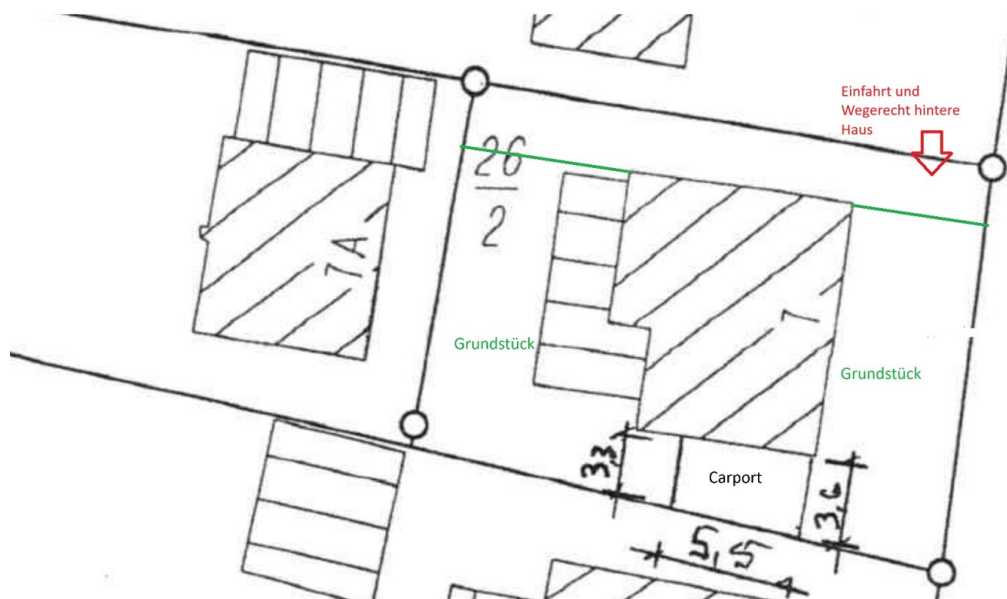
Codice oggetto: 25217051-1 - 29229 Celle

## La proprietà



Codice oggetto: 25217051-1 - 29229 Cella

## La proprietà



**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: 25217051-1 - 29229 Celle

## La proprietà



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

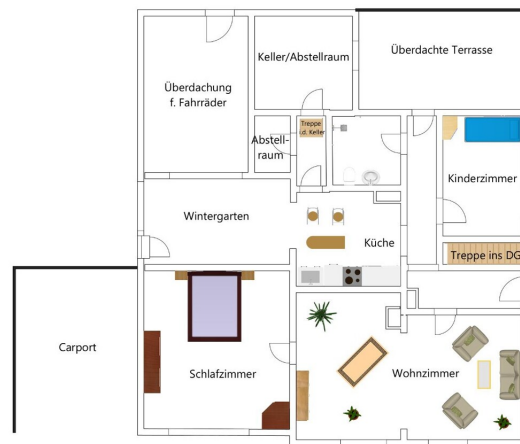
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

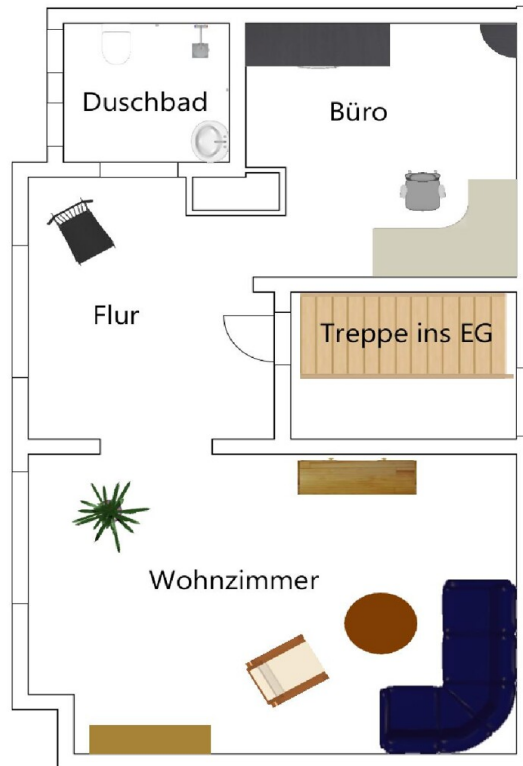
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Codice oggetto: 25217051-1 - 29229 Cella

## Planimetrie



Erdgeschoss  
Achtung ! Unmaßstäbliche Angaben.



Dachgeschoss

Achtung ! Unmaßstäbliche Angaben.

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: 25217051-1 - 29229 Celle**

## Una prima impressione

Questa eccezionale proprietà è una casa indipendente di circa 142 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, situata su un terreno di circa 444 m<sup>2</sup>. Costruita originariamente nel 1938, la casa è stata costantemente ristrutturata e modernizzata per migliorarne il comfort abitativo. Tuttavia, si consigliano ulteriori interventi di ammodernamento per sfruttare appieno il potenziale dell'immobile. La casa dispone di cinque stanze, di cui quattro camere da letto e due bagni. Un fascino particolare risiede nell'ampia zona giorno e pranzo, che offre ampio spazio per attività familiari e ricevimenti. La cucina, con la sua veranda adiacente aggiunta nel 1995, crea un'atmosfera luminosa e accogliente che arricchisce la vita quotidiana. Un aspetto notevole della casa è l'intelligente utilizzo degli spazi nel corso degli anni. Un'ulteriore camera da letto è stata aggiunta nel 1977, ampliando ulteriormente la zona giorno. La proprietà è stata in passato utilizzata come residenza multigenerazionale, il che evidenzia la flessibilità della disposizione. Tra i servizi offerti figurano un posto auto coperto, costruito nel 2003, e un ulteriore posto auto per un altro veicolo. Un'utile caratteristica è la cella frigorifera, ideale per conservare le provviste. Per gli amanti del giardinaggio, c'è un capanno che offre ampio spazio per riporre gli attrezzi da giardinaggio. All'esterno, una terrazza coperta invita a godersi la tranquillità circostante. Il piccolo giardino offre opportunità di personalizzazione e relax. La posizione della casa permette di raggiungere facilmente a piedi i negozi, rendendo la vita quotidiana più comoda. Nota: la proprietà confinante dietro la casa in vendita è collegata a questa proprietà tramite un diritto di passaggio esistente. Questo diritto di passaggio garantisce al vicino l'accesso alla propria casa e fa parte di un consolidato accordo di vicinato. L'impianto di riscaldamento è stato modernizzato nel 2023 e sostituito con un sistema di riscaldamento centralizzato Weishaupt per garantire un'efficiente fornitura di calore. Questo ammodernamento è uno dei numerosi interventi che hanno contribuito alla conservazione e al miglioramento dell'immobile. Nel complesso, questa casa è caratterizzata da un'atmosfera funzionale ma confortevole. Offre diverse possibilità di utilizzo grazie alla sua disposizione ben progettata e alla sua posizione in una tranquilla zona residenziale. Questa proprietà è ideale per famiglie o coppie che cercano una casa dove poter realizzare i propri progetti abitativi. Gli interessati sono invitati a fissare un appuntamento per visionare questa casa indipendente e a sperimentarne personalmente il potenziale.

**Codice oggetto: 25217051-1 - 29229 Celle**

## **Dettagli dei servizi**

**Carport 2003**

**Anbau und Umbau Wohnhaus 1977**

**Wintergarten 1995**

**Überdachte Terrasse**

**1 Kühlkellerraum**

**Schuppen für Gartengeräte mit Dachboden**

**Vorderbebauung! - Zuwegung zum hinteren Haus als Baulast eingetragen.**

**Codice oggetto: 25217051-1 - 29229 Celle**

## **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.**

**Codice oggetto: 25217051-1 - 29229 Celle**

## **Ulteriori informazioni**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 208.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 25217051-1 - 29229 Celle**

## **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)**