

Celle

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

Codice oggetto: 25217051-1



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 179.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 141,69 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 444 m²

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	Prezzo d'acquisto	179.000 EUR
Superficie netta	ca. 141,69 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 15 m ²
Anno di costruzione	1938	Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x Carport		

Codice oggetto: 25217051-1 - 29229 Celle

Dati energetici

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

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 Celle

La proprietà



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 Celle

La proprietà



Codice oggetto: 25217051-1 - 29229 Celle

La proprietà



Codice oggetto: 25217051-1 - 29229 Celle

La proprietà



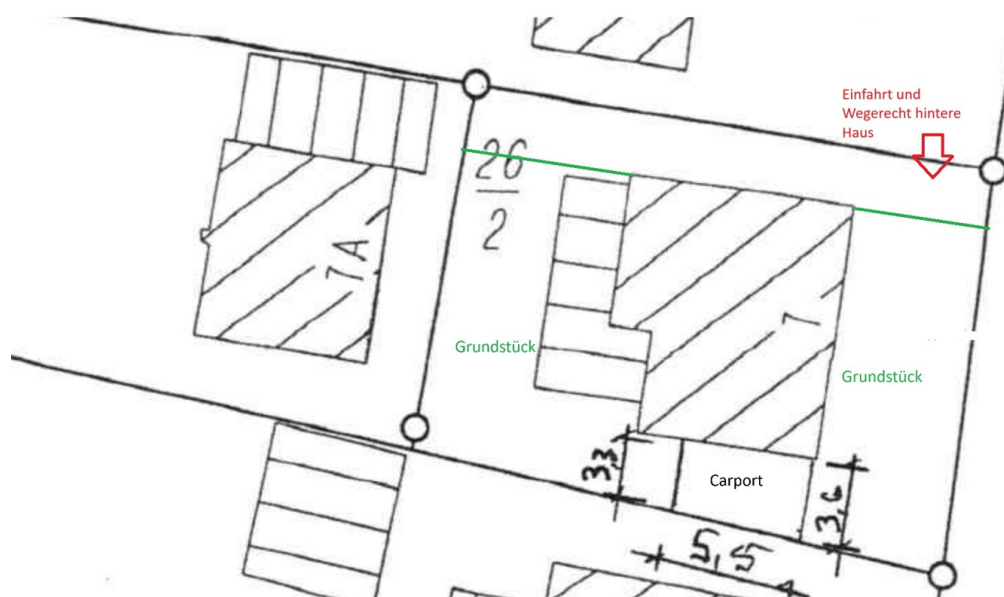
Codice oggetto: 25217051-1 - 29229 Celle

La proprietà



Codice oggetto: 25217051-1 - 29229 Cella

La proprietà



Codice oggetto: 25217051-1 - 29229 Celle

La proprietà



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



VP VON POLL
IMMOBILIEN

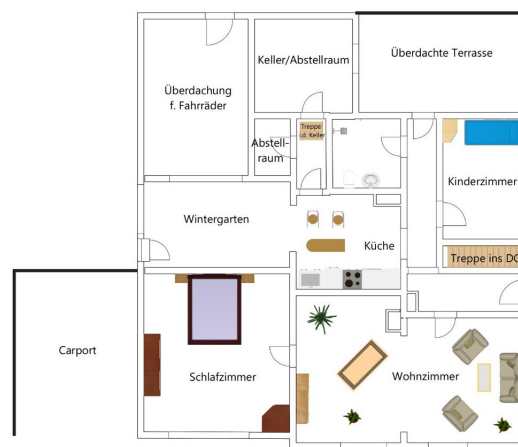
**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

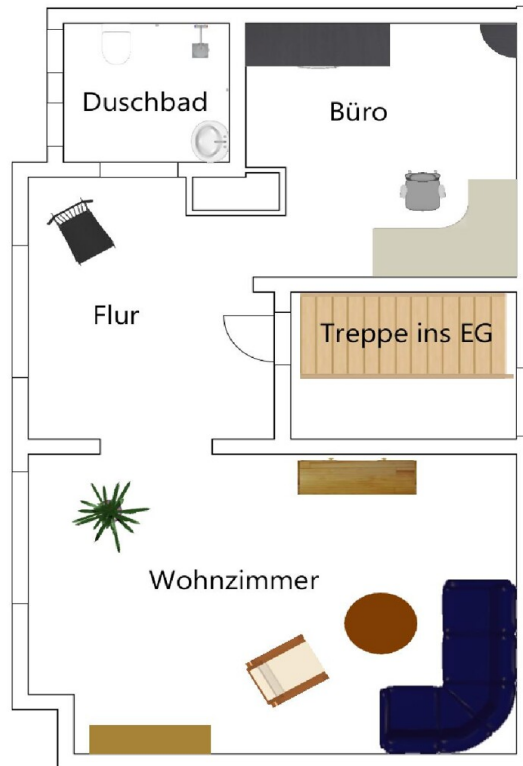
www.von-poll.com

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 m² di superficie abitabile, situata su un terreno di circa 444 m². 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, Neuenhäusen, 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/(m²*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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com