

Celle

## Appartamento al piano terra rimodernato con terrazza e giardino

Codice oggetto: 25217058-2



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

PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 111,16 m<sup>2</sup> • VANI: 5

Codice oggetto: 25217058-2 - 29223 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: 25217058-2 - 29223 Celle

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Codice oggetto      | 25217058-2                |
| Superficie netta    | ca. 111,16 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 5                         |
| Camere da letto     | 2                         |
| Bagni               | 2                         |
| Anno di costruzione | 1978                      |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera     |

|                                    |                                                                                   |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 299.000 EUR                                                                       |
| Appartamento                       | Piano terra                                                                       |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises         |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2020                                                                              |
| Stato dell'immobile                | Ammodernato                                                                       |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                         |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

Codice oggetto: 25217058-2 - 29223 Celle

## Dati energetici

|                                         |                      |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Gas naturale pesante | Consumo energetico                                    | 137.10 kWh/m²a                   |
| Certificazione energetica valido fino a | 26.05.2029           | Classe di efficienza energetica                       | E                                |
|                                         |                      | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1978                             |

Codice oggetto: 25217058-2 - 29223 Celle

## La proprietà



Codice oggetto: 25217058-2 - 29223 Celle

## La proprietà



Codice oggetto: 25217058-2 - 29223 Celle

## La proprietà



Codice oggetto: 25217058-2 - 29223 Celle

## La proprietà



Codice oggetto: 25217058-2 - 29223 Celle

## La proprietà



Codice oggetto: 25217058-2 - 29223 Celle

## La proprietà



Codice oggetto: 25217058-2 - 29223 Celle

## La proprietà



Codice oggetto: 25217058-2 - 29223 Celle

## La proprietà



Codice oggetto: 25217058-2 - 29223 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](http://www.home.von-poll.com)



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

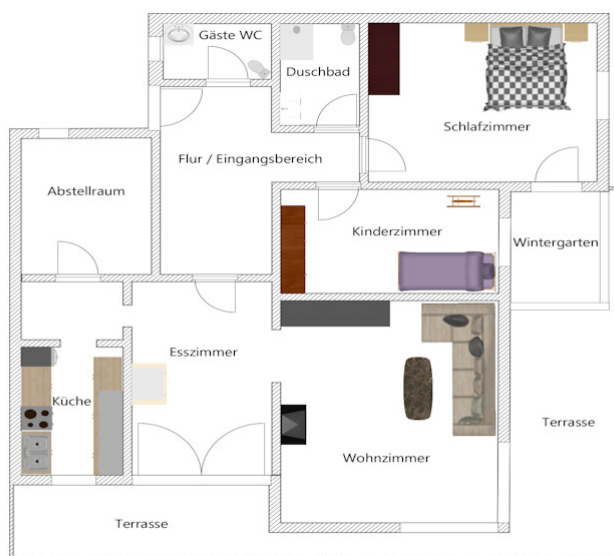
**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 25217058-2 - 29223 Cella

## Planimetrie



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: 25217058-2 - 29223 Celle

## Una prima impressione

Grazioso appartamento al piano terra con comfort moderni e giardino privato. La tua nuova casa ti aspetta! Questo appartamento, progettato con cura, offre circa 111 m<sup>2</sup> di spazio abitabile, offrendoti ampio spazio per sentirti a casa. Ideale per coppie o piccole famiglie, combina comfort moderni con un'ampia area esterna. Costruito nel 1978, l'edificio è stato ampiamente ristrutturato nel 2020, garantendo un'esperienza abitativa moderna in un ambiente ben curato. Luminosa zona giorno e pranzo con terrazza: la zona giorno e pranzo open space è il cuore dell'appartamento. Ampie finestre a tutta altezza inondano lo spazio di luce naturale e offrono una vista sulla terrazza riparata. La sera, eleganti faretto creano un'atmosfera accogliente. Da qui si accede al giardino privato di circa 250 m<sup>2</sup> con sistema di irrigazione automatico, un luogo ideale per rilassarsi all'aperto. Una stufa in maiolica offre un piacevole tepore durante i mesi più freddi. Cucina moderna e spazi versatili: la cucina, ristrutturata nel 2020, è attrezzata in modo funzionale e perfetta per cucinare insieme. Sono disponibili cinque stanze in totale, tra cui due camere da letto che possono essere utilizzate in modo flessibile come camerette, camere per gli ospiti o uffici. Il moderno bagno è dotato di riscaldamento a pavimento e cabina doccia. È presente anche un comodo bagno per gli ospiti. Tra le caratteristiche speciali: accesso senza chiave tramite moderna tecnologia a codice; una veranda adiacente, utilizzabile tutto l'anno con vista sul verde circostante; nuove finestre e radiatori per una vita a basso consumo energetico; un sistema di riscaldamento centralizzato per un calore affidabile; una piscina condominiale all'interno dell'edificio, ad uso esclusivo dei residenti; e un parcheggio all'interno del complesso residenziale. Posizione privilegiata: l'appartamento è situato in un edificio plurifamiliare ben tenuto in una posizione molto ambita. Negozi, mezzi pubblici e attività ricreative sono facilmente raggiungibili. Allo stesso tempo, la terrazza e l'ampio giardino offrono privacy e tranquilli rifugi nella natura. Conclusione: questo appartamento al piano terra combina uno stile di vita moderno, ampi spazi abitativi e extra speciali come la veranda e la piscina. Una casa dove sentirsi completamente a proprio agio.

Codice oggetto: 25217058-2 - 29223 Celle

## Dettagli dei servizi

Beregnung im Garten

Downlights unter der Terrasse

Heizkörper, Fenster & Küche alle neu (2020)

Kachelofen mit Sondergenehmigung

Duschbad mit Fußbodenheizung

Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse

Schlüssellose Türöffnung (Code)

Garten ca. 250m<sup>2</sup>

Anteil an einem gemeinschaftlichen Schwimmbad (Hallenbad)

Stellplatz für ein Auto

Codice oggetto: 25217058-2 - 29223 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. Der nächstgelegene Flughafen Hannover-Langenhagen ist mit dem Auto in etwa 30 min zu erreichen, mit der Bahn in 36 min.

Codice oggetto: 25217058-2 - 29223 Celle

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.5.2029.

Endenergiebedarf beträgt 137.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

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.

Codice oggetto: 25217058-2 - 29223 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)