

Celle – Stadtgebiet

## \*\*Comfort abitativo esclusivo con accesso diretto al pubblico in una posizione privilegiata!\*\*

**Codice oggetto: 25217062**



VON POLL  
IMMOBILIEN®

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

**PREZZO D'ACQUISTO: 527.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 106 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5**

Codice oggetto: 25217062 - 29221 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: 25217062 - 29221 Celle – Stadtgebiet

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25217062	Prezzo d'acquisto	527.500 EUR
Superficie netta	ca. 106 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano terra
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3.5	Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Ammodernato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1910	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

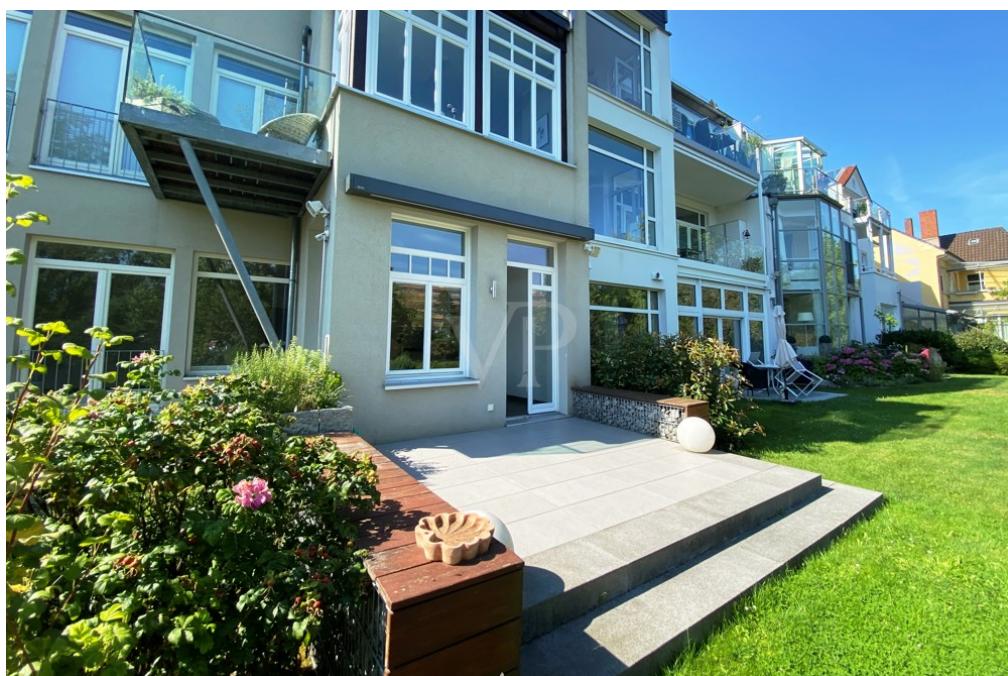
Codice oggetto: 25217062 - 29221 Celle – Stadtgebiet

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	158.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	09.07.2028	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1910

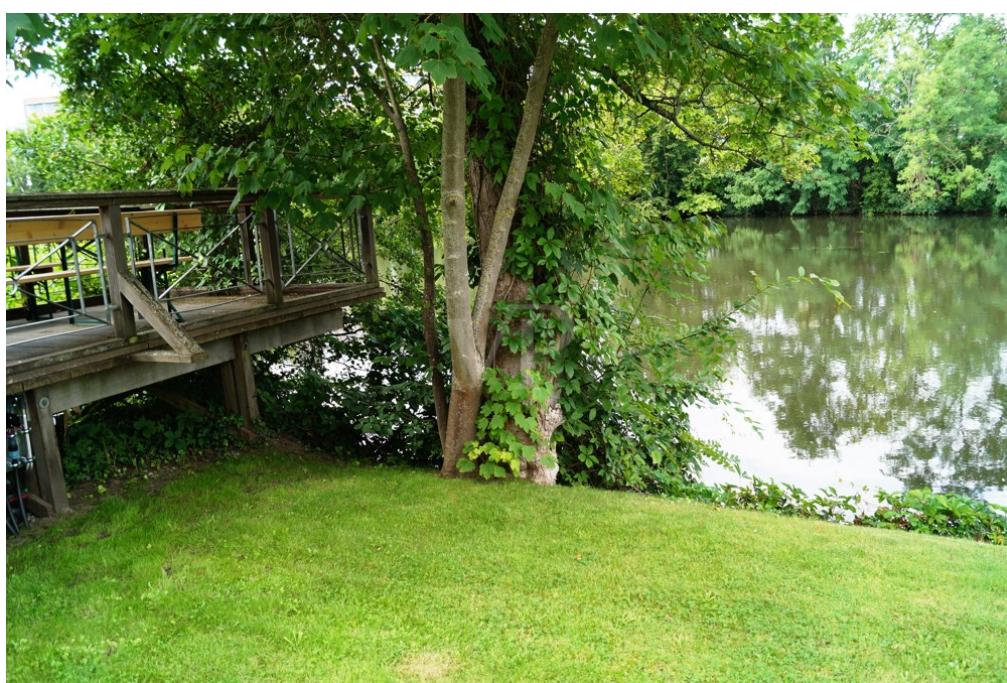
Codice oggetto: 25217062 - 29221 Celle – Stadtgebiet

## La proprietà



Codice oggetto: 25217062 - 29221 Celle – Stadtgebiet

## La proprietà



Codice oggetto: 25217062 - 29221 Celle – Stadtgebiet

## La proprietà



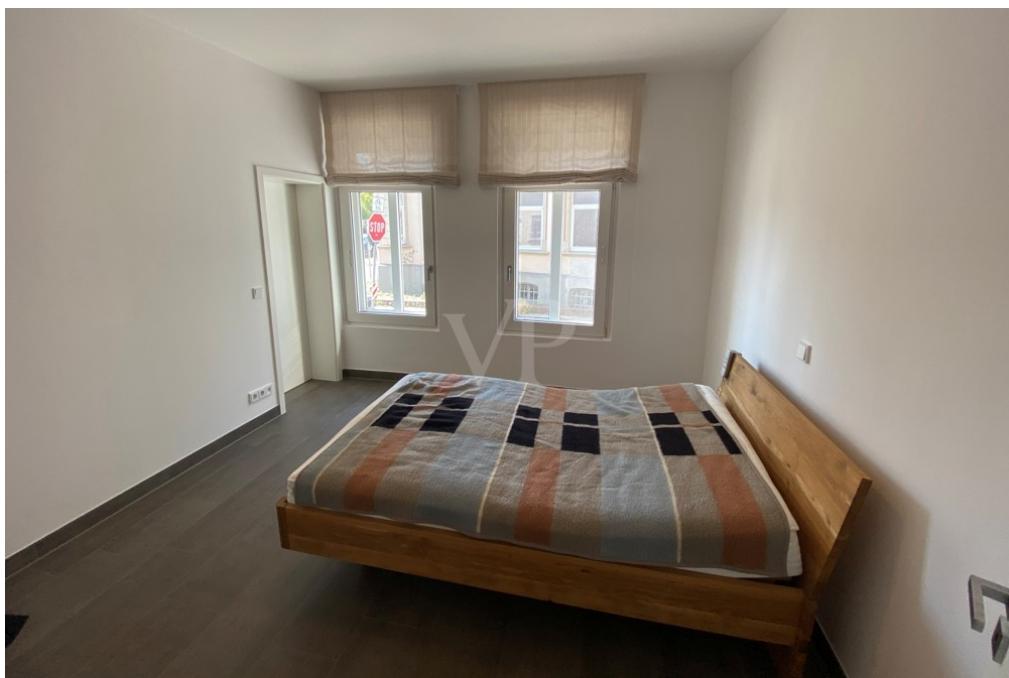
Codice oggetto: 25217062 - 29221 Celle – Stadtgebiet

## La proprietà



Codice oggetto: 25217062 - 29221 Celle – Stadtgebiet

## La proprietà



Codice oggetto: 25217062 - 29221 Celle – Stadtgebiet

## La proprietà



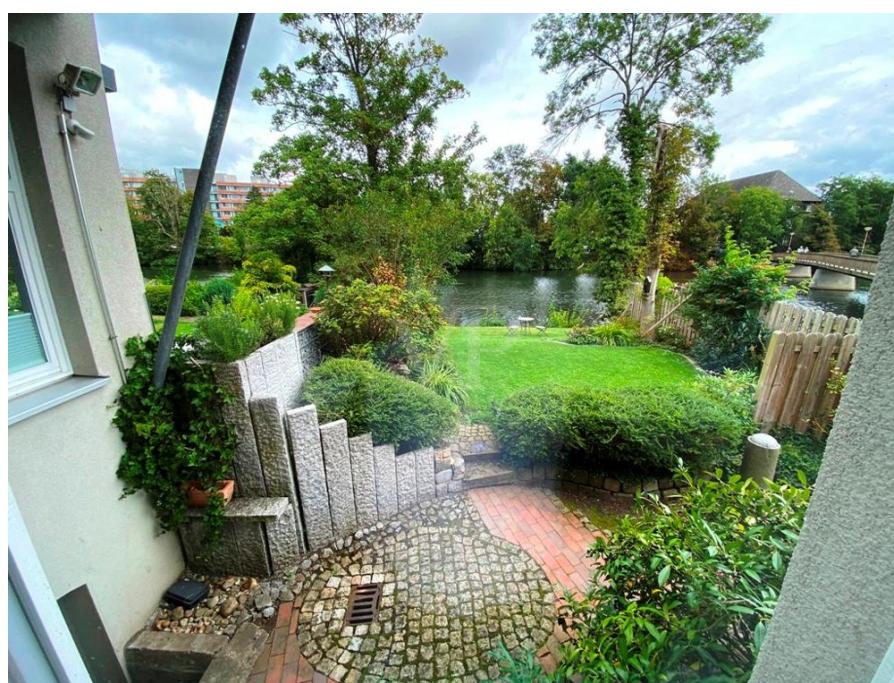
Codice oggetto: 25217062 - 29221 Celle – Stadtgebiet

## La proprietà



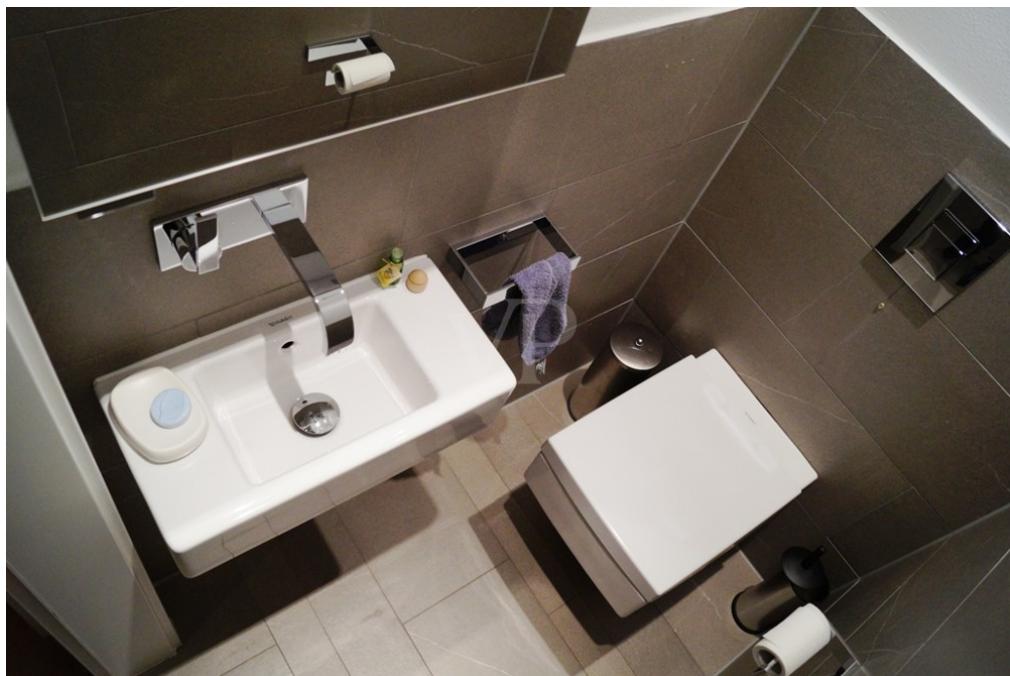
Codice oggetto: 25217062 - 29221 Celle – Stadtgebiet

## La proprietà



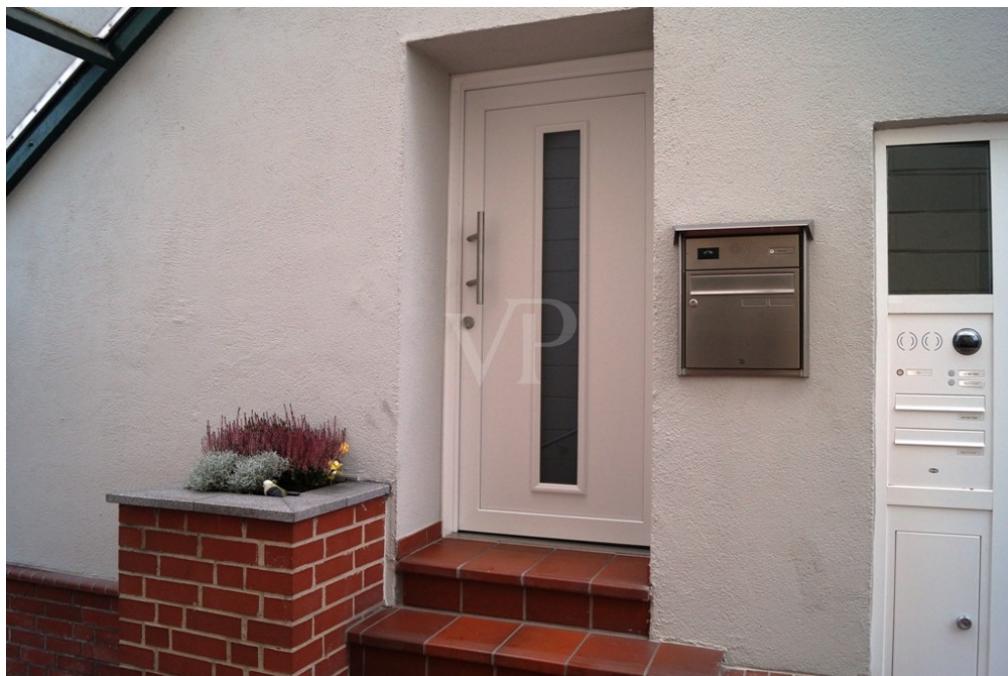
Codice oggetto: 25217062 - 29221 Celle – Stadtgebiet

## La proprietà



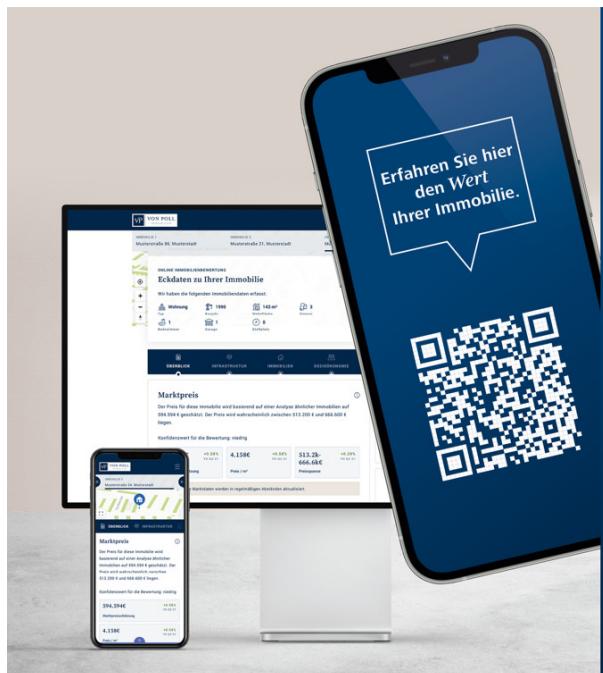
Codice oggetto: 25217062 - 29221 Celle – Stadtgebiet

## La proprietà



Codice oggetto: 25217062 - 29221 Celle – Stadtgebiet

## 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)



**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: 25217062 - 29221 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: 25217062 - 29221 Celle – Stadtgebiet

## Una prima impressione

Questo moderno appartamento al piano terra con circa 106 m<sup>2</sup> di superficie abitabile è in vendita. L'edificio è stato costruito nel 1910 e ampiamente ristrutturato nel 2020. L'immobile è in ottime condizioni ed è un vero gioiello. L'ampio appartamento è composto da un totale di 3,5 locali, tra cui due camere da letto e un bagno. I soffitti alti e le ampie finestre creano un'atmosfera piacevole e molta luce naturale. La disposizione open space conferisce all'appartamento un'atmosfera moderna e accogliente. Un punto di forza è il camino, che offre ulteriore intimità e calore durante i mesi invernali. L'immobile è dotato di riscaldamento a pavimento, che garantisce una distribuzione uniforme del calore in tutta la zona giorno. Tecnologie all'avanguardia e materiali di alta qualità caratterizzano le caratteristiche dell'appartamento. L'appartamento al piano terra si trova in una posizione privilegiata con una magnifica vista sul fiume Aller. La zona circostante è caratterizzata da tranquillità e natura. Tuttavia, negozi e mezzi pubblici sono facilmente raggiungibili. L'appartamento è ideale per coppie o piccole famiglie. La disposizione degli spazi garantisce un utilizzo ottimale dello spazio disponibile. Il bagno è moderno ed elegantemente progettato, con cabina doccia e sanitari di alta qualità. L'appartamento al piano terra ha un ingresso indipendente e un giardino privato, perfetto per rilassarsi e distendersi. Qui potrete godervi le calde serate estive e trascorrere del tempo con la famiglia e gli amici. In breve, questo moderno appartamento al piano terra, con le sue finiture di alta qualità, l'ampia zona giorno e l'incantevole spazio esterno, offre una casa perfetta. Le condizioni dell'immobile, la posizione centrale e i comfort moderni rendono questa offerta particolarmente interessante. Contattateci oggi stesso per organizzare una visita e vivere questa proprietà di persona. Le caratteristiche includono: ceramiche da bagno di alta qualità di Duravit e sanitari di Dornbracht; armadi a specchio di Keuco; un camino di Brunner; un sistema di chiusura; una terrazza con gabbioni e un orto di erbe aromatiche; una tenda da sole elettrica di Kleiber con sensore vento e illuminazione a LED; una porta d'ingresso con videocitofono di Renz; un sistema di allarme di Sitec; una cucina componibile di alta qualità con macchina da caffè completamente automatica e piano cottura a induzione; tende plissé e zanzariere sul lato giardino; e tende esterne con comandi Somfy sul lato strada. 1 ulteriore stanza nel seminterrato

Codice oggetto: 25217062 - 29221 Celle – Stadtgebiet

## Dettagli dei servizi

- Hochwertige Badkeramik von Duravit und Armaturen von Dornbracht
- Spiegelschränke von Keuco
- Kamin von Brunner
- Schließsystem
- Terrasse mit Gabionen und Kräuterbeet
- Elektrische Markise von Kleiber mit Windsensor und LED-Beleuchtung
- Eingangstür mit Videoanlage von Renz
- Alarmanlage von Sitec
- Hochwertige Einbauküche mit Kaffeevollautomat und Induktionskochfeld
- Gartenseitig Plissees und Insektenschutz
- Straßenseitig Außenjalousien mit Somfy-Steuerung
- 1 zusätzlicher Kellerraum

Codice oggetto: 25217062 - 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, Lachhausen, 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 Herzogsenschloss 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: 25217062 - 29221 Celle – Stadtgebiet**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.7.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 158.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25217062 - 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

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

---

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