

Celle

# \*\*3-Zimmer-Premium Wohnung in bester Lage an der Aller!\*\*

CODICE OGGETTO: 25217068



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

PREZZO D'AFFITTO: 1.300 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 118,86 m<sup>2</sup> • VANI: 3

**CODICE OGGETTO: 25217068 - 29223 Cella**

- 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: 25217068 - 29223 Celle**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25217068
Superficie netta	ca. 118,86 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	01.01.2026
Piano	2
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2018
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 70 EUR (Affitto)

Prezzo d'affitto	1.300 EUR
Costi aggiuntivi	300 EUR
Appartamento	Piano
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25217068 - 29223 Celle

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	28.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	18.04.2031	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2018

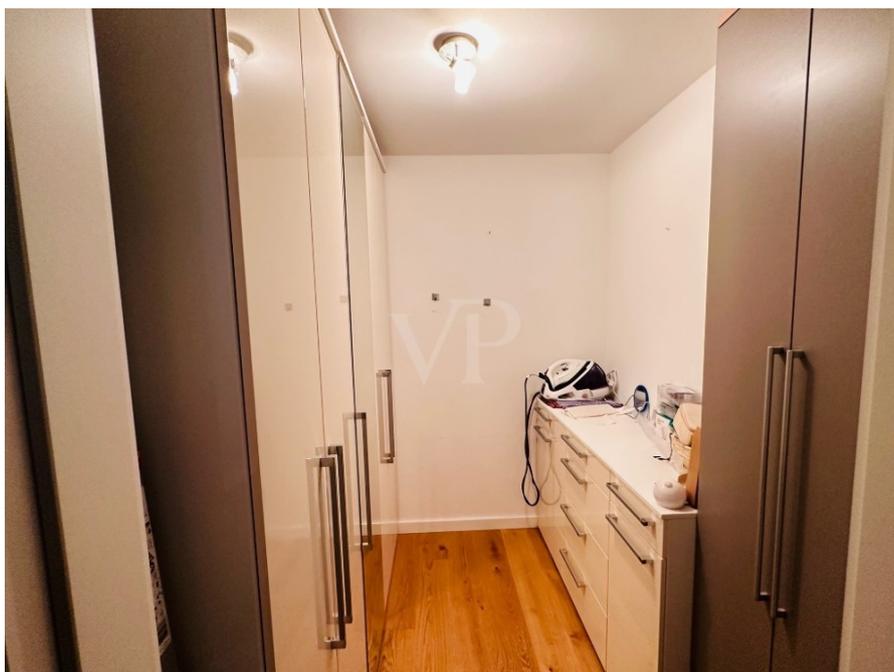
CODICE OGGETTO: 25217068 - 29223 Celle

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25217068 - 29223 Celle

## La proprietà



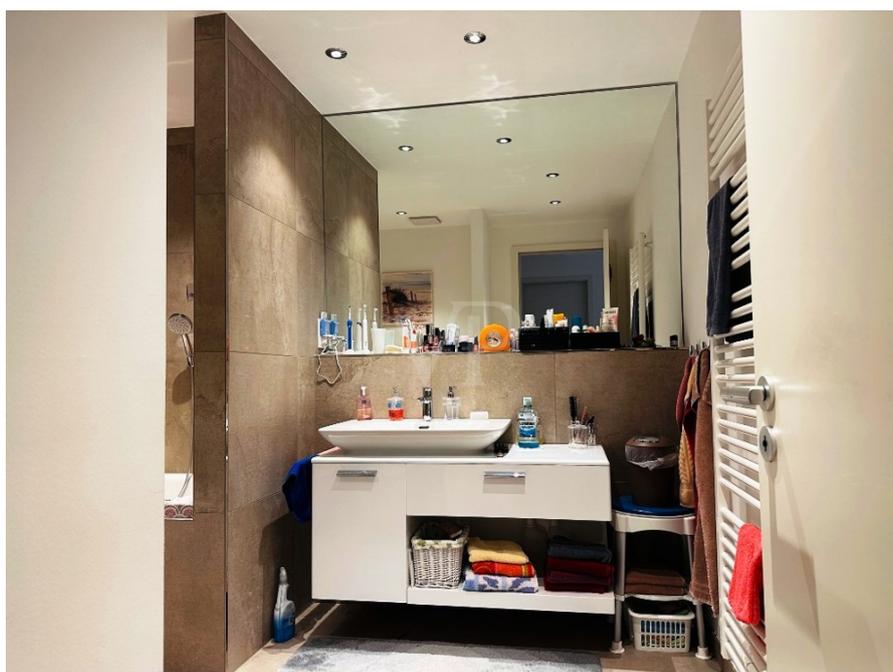
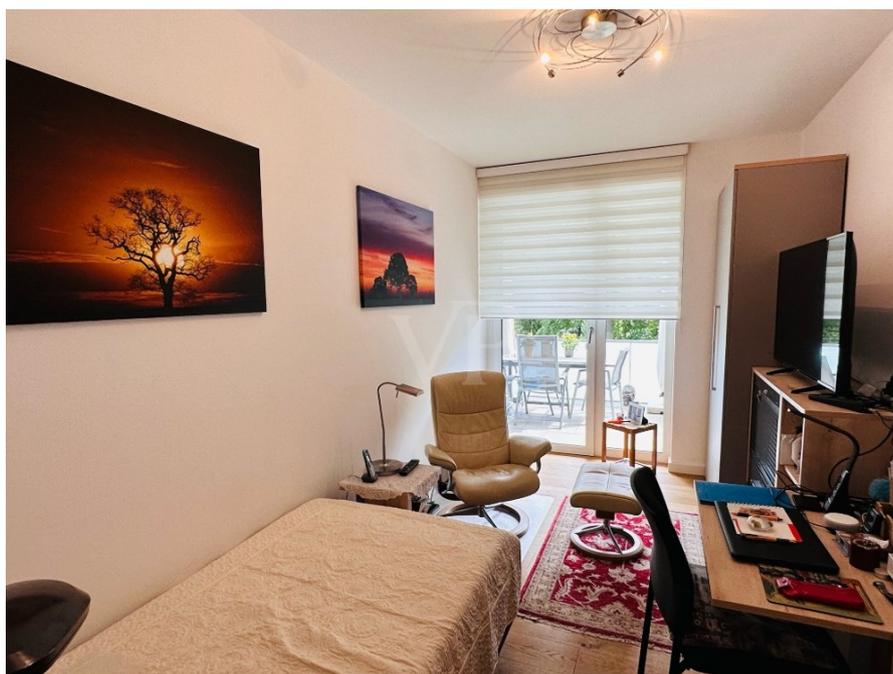
CODICE OGGETTO: 25217068 - 29223 Celle

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25217068 - 29223 Celle

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25217068 - 29223 Celle

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25217068 - 29223 Celle

## La proprietà



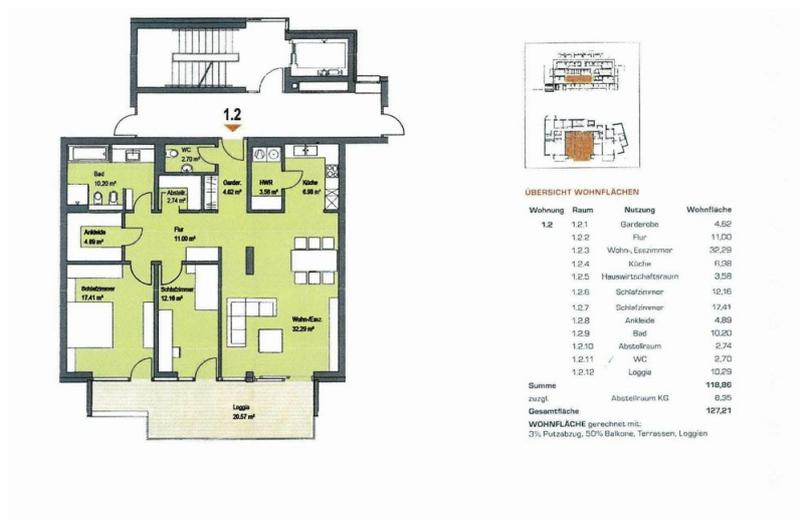
CODICE OGGETTO: 25217068 - 29223 Celle

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25217068 - 29223 Celle

## 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: 25217068 - 29223 Celle**

## Una prima impressione

In exzellenter Lage und mit einer Wohnfläche von ca. 119 m<sup>2</sup> präsentiert sich diese moderne 3-Zimmer Wohnung im 1.OG eines modernen Wohnhauses mit Arztpraxis mit Blick zur Aller, und eignet sich hervorragend für den Single mit Raumbedarf oder Pärchen.

Die Wohnung verfügt über 2 geräumige Schlafzimmer, die viel Platz für erholsame Nächte bieten, sowie dem großzügigen Wohn- und Essbereich. Zudem steht Ihnen ein Ankleideraum und Abstellraum zur Verfügung.

Das Badezimmer ist mit einer hochwertigen Ausstattung versehen und bietet mit einer großzügigen Badewanne sowie Dusche eine perfekte Möglichkeit, nach einem langen Tag zu entspannen. Zusätzlich steht Ihren Besuchern ein Gäste-WC im Eingangsbereich zur Verfügung, was den Komfort dieses Objekts noch weiter erhöht.

Der offene Wohn- und Essbereich mit angrenzendem Hauswirtschaftsraum / Vorratsraum überzeugt mit hellen Räumlichkeiten und einem ansprechenden Design. Ein Highlight dieser Immobilie ist die moderne, hochwertige Einbauküche, die zum Kochen und Genießen einlädt. Das Eichenparkett verleiht den Räumen ein warmes Ambiente und sorgt für ein angenehmes Wohngefühl.

Die Fußbodenheizung sorgt in der gesamten Wohnung für eine angenehme Wärme, während LED-Deckenspots für eine stimmungsvolle Beleuchtung sorgen. Dank der LAN-Anschlüsse in allen Zimmern ist eine schnelle Internetverbindung jederzeit gewährleistet. Die bodentiefen, 3-fach verglasten Fenster sorgen nicht nur für eine hervorragende Dämmung, sondern lassen auch viel natürliches Licht in die Räume.

Besonders attraktiv ist die Südloggia mit Allerblick, die zum Verweilen und Entspannen einlädt. Diese ist vom Wohnzimmer sowie beiden Schlafzimmern zu erreichen. Die elektrischen Rollläden bieten zudem einen optimalen Sichtschutz und ermöglichen eine individuelle Regulierung des Lichteinfalls.

Der Aufzug ermöglicht einen barrierefreien Zugang zur Wohnung und zur Tiefgarage, in der ein Stellplatz zur Verfügung steht. Darüber hinaus gehört ein Kellerraum und ein Fahrradabstellraum zur Immobilie.

Die Wohnung befindet sich in innenstadtnaher Lage und bietet somit kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentlichen Verkehrsmitteln. Dank der guten

Verkehrsanbindung ist auch die Anbindung an umliegende Städte optimal. Trotz der zentralen Lage zeichnet sich die Wohnung durch ihre Ruhe und Privatsphäre aus.

Insgesamt präsentiert sich diese Wohnung als eine hochwertige und attraktive Immobilie, die mit ihrer angebotenen Ausstattung und ihrem Komfort überzeugt. Der moderne Stil, die optimale Raumaufteilung und die gehobene Ausstattungsqualität machen sie zu einem perfekten Zuhause für anspruchsvolle Mieter.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

CODICE OGGETTO: 25217068 - 29223 Celle

## Dettagli dei servizi

- + Einbauküche
- + Südloggia
- + Aufzug
- + Eichenparkett
- + Gäste-WC
- + Vollbad
- + barrierefrei
- + Einbruchschutztür
- + elektrische Außenjalousien
- + Abstellraum
- + Ankleideraum
- + Tiefgarage
- + Lan-Verkabelung
- + Video-Gegensprechanlage
- + Fußbodenheizung

**CODICE OGGETTO: 25217068 - 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: 25217068 - 29223 Celle**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.4.2031.  
Endenergiebedarf beträgt 28.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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: 25217068 - 29223 Celle**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Simon von Collepp

---

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)