

Celle

# Einfamilienhaus mit solider Substanz – viel Raum für Ihre individuellen Wohnideen

*Codice oggetto: 26217006*



**PREZZO D'ACQUISTO: 229.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 622 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26217006 - 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: 26217006 - 29229 Celle

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26217006	Prezzo d'acquisto	229.000 EUR
Superficie netta	ca. 120 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Sauna
Anno di costruzione	1966		
Garage/Posto auto	1 x Garage		

Codice oggetto: 26217006 - 29229 Celle

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>277.20 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>02.03.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>H</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1966</b>

Codice oggetto: 26217006 - 29229 Celle

## La proprietà



Codice oggetto: 26217006 - 29229 Celle

## La proprietà



Codice oggetto: 26217006 - 29229 Celle

## La proprietà



Codice oggetto: 26217006 - 29229 Celle

## La proprietà



Codice oggetto: 26217006 - 29229 Celle

## La proprietà



Codice oggetto: 26217006 - 29229 Celle

## La proprietà



Codice oggetto: 26217006 - 29229 Celle

## La proprietà



Codice oggetto: 26217006 - 29229 Celle

## La proprietà



Codice oggetto: 26217006 - 29229 Celle

## La proprietà



Codice oggetto: 26217006 - 29229 Celle

## La proprietà



Codice oggetto: 26217006 - 29229 Celle

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

**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: 26217006 - 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)



26217006 - Kantstr.4, ...

360°

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN®**

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

Codice oggetto: 26217006 - 29229 Celle

## Planimetrie

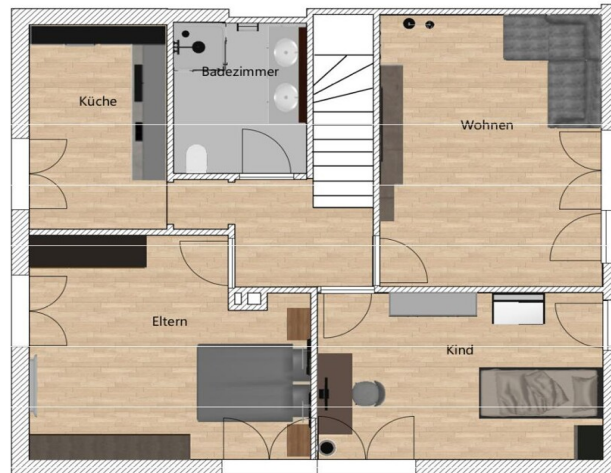
### Erdgeschoss



Achtung!

Unmaßstäbliche Angaben!

## Obergeschoss



**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: 26217006 - 29229 Celle**

## Una prima impressione

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1966 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von etwa 622 m<sup>2</sup> interessante Möglichkeiten für Käufer, die eine Immobilie in einem ruhigen Wohngebiet suchen. Insgesamt stehen Ihnen fünf Zimmer zur Verfügung, darunter zwei Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer, wodurch unterschiedliche Wohnkonzepte und Nutzungsmöglichkeiten realisiert werden können. Die Raumaufteilung ermöglicht es zudem, das Obergeschoss perspektivisch als Einliegerwohnung zu nutzen, beispielsweise für Mehrgenerationenwohnen, Gäste oder eine separate Wohneinheit, vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigungen.

Das Haus ist renovierungsbedürftig und bietet damit Raum für individuelle Gestaltung und Modernisierung nach eigenen Vorstellungen. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen, wodurch die Immobilie eine solide Basis für Ihre Wohnpläne darstellt. Die vorhandene Zentralheizung wird durch eine Gastherme aus dem Jahr 1997 betrieben und sorgt für wohlige Temperaturen in der kalten Jahreszeit.

Ein besonderes Plus dieses Hauses ist die technische Aufwertung in Form eines Glasfaseranschlusses. Damit ist eine schnelle und stabile Internetverbindung für Homeoffice, Streaming oder Gaming bereits vorbereitet. Die Elektroinstallation wurde teilweise erneuert, was Ihnen zusätzlichen Komfort und Sicherheit bietet. Außenrollläden sind an allen Fenstern vorhanden und ermöglichen eine flexible Regulierung von Licht und Sichtschutz in sämtlichen Räumen.

Der großzügige Gartenbereich gibt Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur Gestaltung – sei es für Freizeit, Erholung oder gärtnerische Aktivitäten. Ein Gartenbrunnen sowie eine Bewässerungsanlage erleichtern die Pflege und Bewässerung Ihrer Grünflächen und bieten praktische Vorteile, gerade im Sommer oder bei umfangreichen Bepflanzungen.

Mit insgesamt zwei Badezimmern ist die Immobilie auch für Familien oder Paare mit Gästen geeignet. Insbesondere im Zusammenspiel mit der möglichen Nutzung des Obergeschosses als separate Wohneinheit ergeben sich flexible Wohn- und Nutzungskonzepte. Die Raumaufteilung mit fünf Zimmern erlaubt vielseitige Nutzung, sei es als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Durch die vorhandenen Außenrollläden bietet sich zudem ein angenehmes Wohnklima während des gesamten Jahres.

Die Lage in einem ruhigen Wohngebiet sorgt für erholsames Wohnen und ein angenehmes Umfeld. Gleichzeitig profitieren Sie durch die Grundstücksgröße von ausreichend Platz im Außenbereich – sei es für entspannte Stunden im Garten oder eigene Projekte im Freien.

**Die Immobilie erlaubt es Ihnen, den Wohnraum nach Ihren individuellen Anforderungen zu modernisieren und zu gestalten. Aufgrund des Renovierungsbedarfs eignet sich dieses Einfamilienhaus besonders für Käufer, die Wert auf Freiraum für eigene Ideen legen und Freude an der Umsetzung ihrer Wohnträume haben.**

**Wenn Sie Interesse an weiteren Informationen oder einer Besichtigung haben, nehmen Sie gerne Kontakt auf. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten, die dieses Haus Ihnen bietet.**

**Codice oggetto: 26217006 - 29229 Celle**

## **Dettagli dei servizi**

**Einfamilienhaus in ruhigem Wohngebiet**

**Glasfaseranschluss**

**Gasheizung von 1997**

**Außenrolladen überall**

**Gartenbrunnen & Beregnungsanlage**

**Elektroinstallation teilweise neu**

**Codice oggetto: 26217006 - 29229 Celle**

## **Tutto sulla posizione**

Die Residenzstadt Celle begeistert als charmante, mittelgroße Stadt mit rund 66.800 Einwohnern durch ihre grüne Umgebung und die attraktive Lage im Einzugsgebiet der Landeshauptstadt Hannover. Diese Kombination macht Celle besonders interessant für Familien, die ein sicheres, naturnahes Wohnumfeld mit einer sehr guten Infrastruktur verbinden möchten. Eine stabile wirtschaftliche Struktur sowie das ausgeprägte Bildungs- und Betreuungsangebot unterstreichen die hohe Lebensqualität der Stadt. Dank der guten Verkehrsanbindung nach Hannover gestaltet sich das Pendeln komfortabel und alltagstauglich.

Die Wohnlagen präsentieren sich ruhig und familienfreundlich, geprägt von gewachsenem Grün und kurzen Wegen. Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im direkten Umfeld bieten Raum für Bewegung und gemeinsame Aktivitäten im Freien. Gleichzeitig profitieren Familien von der Nähe zu Schulen, Kindertagesstätten und medizinischer Versorgung.

Kindergärten sowie die Grundschule Garßen sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen kurze, sichere Wege im Alltag. Ärzte, Apotheken sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung. Supermärkte wie REWE und NORMA sorgen für eine unkomplizierte Nahversorgung. Sportanlagen und Spielplätze ergänzen das familienfreundliche Umfeld, während gastronomische Angebote wie das Landgasthaus „Zum Lindenhof“ zu entspannten Stunden einladen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen sehr gut gewährleistet und bietet zusätzliche Flexibilität im Alltag.

Insgesamt verbindet diese Lage die Vorteile einer naturnahen Umgebung mit einer gewachsenen Infrastruktur – ideale Voraussetzungen für ein dauerhaft wertstabiles und familienfreundliches Zuhause.

**Codice oggetto: 26217006 - 29229 Celle**

## **Ulteriori informazioni**

**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: 26217006 - 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)**