

Bröckel

Charmantes Resthof-Anwesen auf großzügigem Grundstück – Wohnen mit Perspektive

Codice oggetto: 26217026



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 300 m² • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.000 m²

Codice oggetto: 26217026 - 29356 Bröckel

- 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: 26217026 - 29356 Bröckel

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26217026
Superficie netta	ca. 300 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	10
Camere da letto	6
Bagni	2
Anno di costruzione	1836
Garage/Posto auto	1 x Carport, 8 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	399.000 EUR
Casa	Area di servizio
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2021
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 100 m ²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26217026 - 29356 Bröckel

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	181.50 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	05.05.2036	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1836

Codice oggetto: 26217026 - 29356 Bröckel

La proprietà



Codice oggetto: 26217026 - 29356 Bröckel

La proprietà



Codice oggetto: 26217026 - 29356 Bröckel

La proprietà



Codice oggetto: 26217026 - 29356 Bröckel

La proprietà



Codice oggetto: 26217026 - 29356 Bröckel

La proprietà



Codice oggetto: 26217026 - 29356 Bröckel

La proprietà



Codice oggetto: 26217026 - 29356 Bröckel

La proprietà



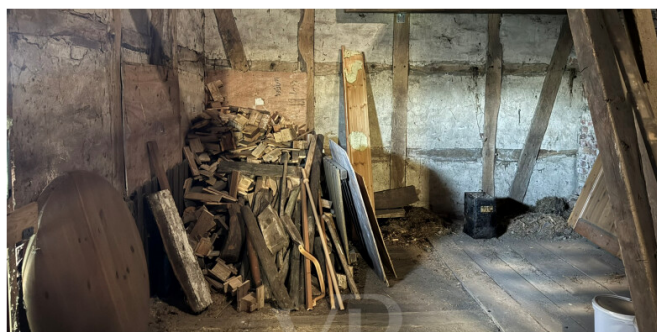
Codice oggetto: 26217026 - 29356 Bröckel

La proprietà



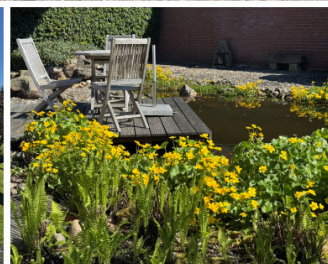
Codice oggetto: 26217026 - 29356 Bröckel

La proprietà



Codice oggetto: 26217026 - 29356 Bröckel

La proprietà



Codice oggetto: 26217026 - 29356 Bröckel

La proprietà




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



Jetzt Suchprofil anlegen

Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26217026 - 29356 Bröckel

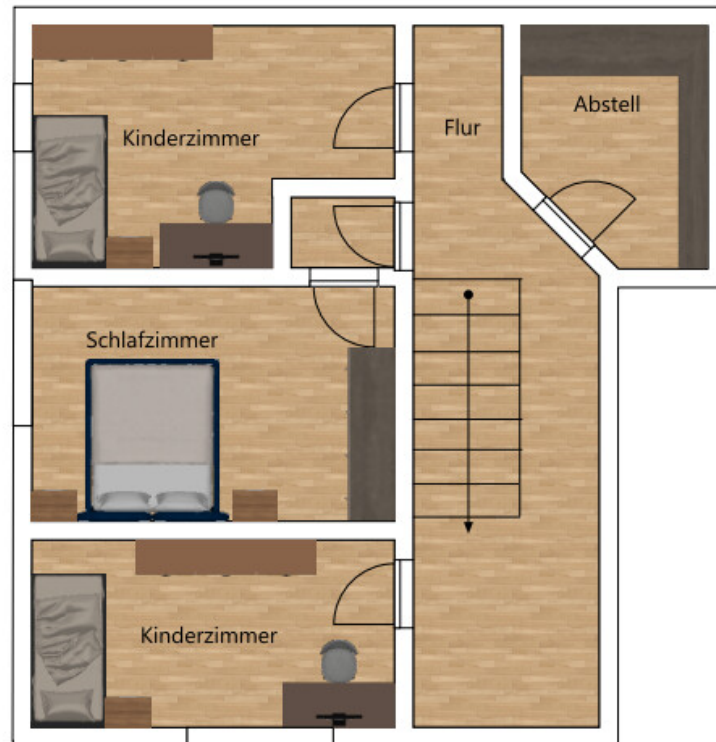
Planimetrie

Erdgeschoss

Achtung!
Unmaßstäbliche Angaben!



Obergeschoss



Achtung, unmaßstäbliche Zeichnung!

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: 26217026 - 29356 Bröckel

Una prima impressione

Dieses gepflegte Resthof-Anwesen mit einer Wohnfläche von etwas mehr als 300 m² bietet ein großzügiges Raumangebot und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 3.000 m² großen Grundstück und wurde ursprünglich im Jahr 1839 errichtet. Durch die in den letzten Jahren vorgenommenen Modernisierungen, darunter eine neue Gasbrennwertheizung aus dem Jahr 2021, präsentiert sich das Haus in einem guten Zustand.

Der Resthof besteht aus zwei separaten Wohneinheiten, die flexibel genutzt werden können. Die linke Haushälfte bietet eine Fläche von ca. 185 m². Die zweite Einheit, die rechte Haushälfte, ist als Einliegerwohnung konzipiert und verfügt über eine Fläche von ca. 145 m². Beide Wohneinheiten sind sowohl für Generationenwohnen als auch für eine Vermietung geeignet. Diese Aufteilung eröffnet interessante Perspektiven für Familien, die gemeinsam unter einem Dach leben möchten, sowie für jene, die einen Teil der Immobilie vermieten oder als separaten Arbeitsbereich nutzen möchten.

Die insgesamt zehn Zimmer verteilen sich auf die beiden Wohneinheiten und sorgen für viel Platz, um individuelle Wohnträume zu verwirklichen. Sechs Schlafzimmer bieten ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für alle Familienmitglieder oder Gäste. Darüber hinaus sind zwei Badezimmer vorhanden, die den Komfort im Alltag erhöhen.

Die Ausstattungsqualität der Immobilie wird als normal bewertet. Besonders hervorzuheben ist die moderne Gasbrennwertheizung, welche für zeitgemäßen Wohnkomfort und effiziente Wärme sorgt. Die Zentralheizung gewährleistet eine gleichmäßige Beheizung aller Räumlichkeiten. Umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten wurden zuletzt 2021 durchgeführt, so dass Käufer von technischen Neuerungen profitieren können.

Durch die vorhandenen zwei Wohneinheiten lässt sich das Objekt vielseitig nutzen. Ob Mehrgenerationenwohnen, die Vermietung einer separaten Einheit oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten – zahlreiche Möglichkeiten stehen zur Verfügung. Das große Grundstück bietet Raum für Garten, Freizeit und weitere Gestaltungsideen.

Dieses Anwesen eignet sich für Interessenten, die Wert auf ein großzügiges Raumangebot und flexible Nutzungsmöglichkeiten legen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieses gepflegten Resthofs mit Tradition und modernen Elementen zu überzeugen.

Codice oggetto: 26217026 - 29356 Bröckel

Dettagli dei servizi

1990 Ausbau rechte Seite- Wohnung ca. 140 qm

1990 Sanierung linke Seite Wohnung ca. 180 qm

Stall zur Lagerung oder zum Ausbau für weitere Hobbys zurzeit Werkstatt und Holzlagerung.

Großer Dachboden

Stellplätze 8

Doppelcarport

Gartenbrunnen zur Bewässerung

Schön angelegter Teich

Große überdachte Terrasse

Kaminofen

Codice oggetto: 26217026 - 29356 Bröckel

Tutto sulla posizione

Bröckel besticht als ländliche Gemeinde im Landkreis Celle durch seine ruhige und naturnahe Lage, die Familien ein sicheres und harmonisches Umfeld bietet. Die stabile und konservative Gemeindeverwaltung sorgt für eine verlässliche Infrastruktur, die den Alltag angenehm gestaltet. Die Anbindung über die Bundesstraße B214 ermöglicht eine unkomplizierte Erreichbarkeit der nahegelegenen Stadt Celle, die mit ihrem vielfältigen Angebot an Bildung, Gesundheitsversorgung und Freizeitmöglichkeiten das Leben bereichert. Hier finden Familien großzügigen Wohnraum zu moderaten Preisen, eingebettet in eine Umgebung, die Ruhe und Geborgenheit vermittelt.

Die unmittelbare Umgebung von Bröckel lädt mit ihrem dörflichen Charme und der überschaubaren Bevölkerungsdichte zu einem entspannten und naturnahen Lebensstil ein. Kinder finden in der Grundschule Bröckel, nur etwa fünf Minuten zu Fuß entfernt, einen idealen Ort für eine liebevolle und qualitätsvolle Bildung. Ergänzt wird das Angebot durch nahegelegene Kindergärten, die in nur acht Minuten erreichbar sind, und weiterführende Schulen in der Stadt Celle, die ebenfalls gut angebunden sind. Die Nähe zu mehreren Apotheken und der Praxisgemeinschaft Bröckel, die in rund zehn Minuten zu Fuß erreichbar sind, garantiert eine schnelle medizinische Versorgung für die ganze Familie.

Für die Freizeitgestaltung bietet Bröckel eine Vielzahl an Sport- und Spielmöglichkeiten direkt vor der Haustür: Mehrere Sportanlagen und Spielplätze sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar, darunter die Turnhalle und die ViVa ARENA, die zu aktiver Bewegung und gemeinschaftlichem Miteinander einladen. Familienzentren und Dorfgemeinschaftshäuser in der Umgebung fördern das soziale Miteinander und schaffen Raum für gemeinsame Aktivitäten und Veranstaltungen. Einkaufsmöglichkeiten wie der Nahkkauf-Supermarkt sind bequem in etwa acht Minuten zu Fuß erreichbar, sodass der tägliche Bedarf problemlos gedeckt ist. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung gewährleistet, die eine einfache Verbindung in die umliegenden Gemeinden ermöglichen.

Für Familien, die Wert auf ein sicheres, naturnahes und gemeinschaftliches Umfeld legen, bietet Bröckel eine ideale Kombination aus ländlicher Idylle und guter Infrastruktur. Hier wächst die nächste Generation in einer Umgebung auf, die Geborgenheit, Bildung und Lebensqualität in harmonischem Einklang vereint.

Codice oggetto: 26217026 - 29356 Bröckel

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: 26217026 - 29356 Bröckel

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