

Celle - Stadtgebiet

# Gepflegtes Zuhause mit Charakter – modernisiertes Einfamilienhaus in attraktiver Lage

*Codice oggetto: 26217025*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 319.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 122 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 488 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26217025 - 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: 26217025 - 29221 Celle - Stadtgebiet**

## A colpo d'occhio

|                            |                              |                               |  |
|----------------------------|------------------------------|-------------------------------|--|
| <b>Codice oggetto</b>      | <b>26217025</b>              | <b>Prezzo d'acquisto</b>      | <b>319.000 EUR</b>   |
| <b>Superficie netta</b>    | <b>ca. 122 m<sup>2</sup></b> | <b>Casa</b>                   | <b>Casa unifamiliare</b>   |
| <b>Tipologia tetto</b>     | <b>a due falde</b>           | <b>Compenso di mediazione</b> | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>         |
| <b>Vani</b>                | <b>6</b>                     | <b>Stato dell'immobile</b>    | <b>Curato</b>  |
| <b>Camere da letto</b>     | <b>4</b>                     | <b>Tipologia costruttiva</b>  | <b>massiccio</b>   |
| <b>Bagni</b>               | <b>1</b>                     | <b>Caratteristiche</b>        | <b>Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile</b> |
| <b>Anno di costruzione</b> | <b>1938</b>                  |                               |  |
| <b>Garage/Posto auto</b>   | <b>1 x Garage</b>            |                               |  |

Codice oggetto: 26217025 - 29221 Celle - Stadtgebiet

## Dati energetici

|   |                      |   |   |
|---|----------------------|---|---|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b> | Certificazione energetica                             | <b>Attestato Prestazione Energetica</b> |
| Riscaldamento                           | <b>Gas</b>           | Consumo energetico                                    | <b>253.10 kWh/m<sup>2</sup>a</b>        |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>11.05.2036</b>    | Classe di efficienza energetica                       | <b>G</b>                                |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Gas</b>           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1938</b>                             |

Codice oggetto: 26217025 - 29221 Celle - Stadtgebiet

## La proprietà



Codice oggetto: 26217025 - 29221 Celle - Stadtgebiet

## La proprietà



Codice oggetto: 26217025 - 29221 Celle - Stadtgebiet

## La proprietà



VP VON POLL  
IMMOBILIEN\*

**Mehr sehen.  
Mehr erfahren.**

Ihr neues Zuhause  
wartet auf Sie.

**FORDERN SIE JETZT  
DAS EXPOSÉ AN!**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

A blurred view of a dining room with a yellow tablecloth and wooden chairs, overlaid with a dark blue text box.

Codice oggetto: 26217025 - 29221 Celle - Stadtgebiet

## La proprietà



VP VON POLL  
IMMOBILIEN\*

Mehr sehen.  
Mehr erfahren.  
Ihr neues Zuhause  
wartet auf Sie.

FORDERN SIE JETZT  
DAS EXPOSÉ AN!

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Codice oggetto: 26217025 - 29221 Celle - Stadtgebiet

## La proprietà



Codice oggetto: 26217025 - 29221 Celle - Stadtgebiet

## La proprietà



Codice oggetto: 26217025 - 29221 Celle - Stadtgebiet

## La proprietà



Codice oggetto: 26217025 - 29221 Celle - Stadtgebiet

## La proprietà



Codice oggetto: 26217025 - 29221 Celle - Stadtgebiet

## La proprietà



VP VON POLL  
IMMOBILIEN\*

Mehr sehen.  
Mehr erfahren.  
Ihr neues Zuhause  
wartet auf Sie.

FORDERN SIE JETZT  
DAS EXPOSÉ AN!

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Codice oggetto: 26217025 - 29221 Celle - Stadtgebiet

## 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)

Codice oggetto: 26217025 - 29221 Celle - Stadtgebiet

## 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)



26217 025 Borchmann  
360°

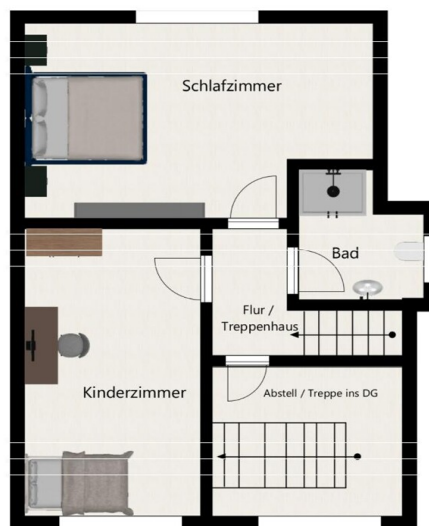
**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN®

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

Codice oggetto: 26217025 - 29221 Celle - Stadtgebiet

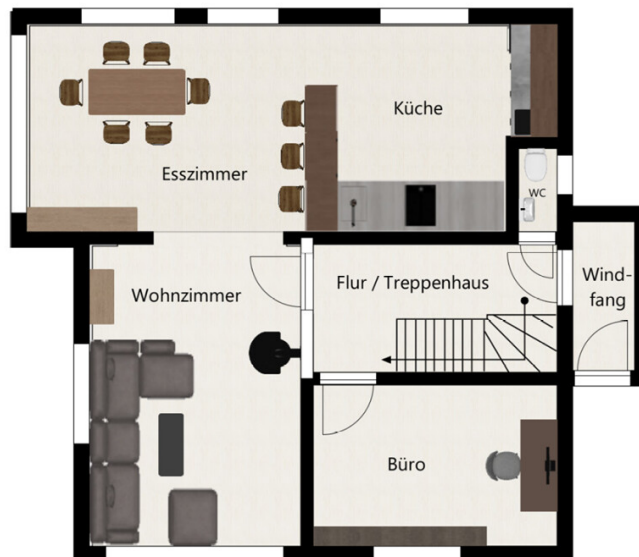
## Planimetrie

### Obergeschoss



Achtung!  
Unmaßstäbliche Angaben!

## Erdgeschoss



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: 26217025 - 29221 Celle - Stadtgebiet**

## Una prima impressione

Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus überzeugt durch die gelungene Verbindung aus massiver älterer Bauweise, zeitgemäßer Ausstattung und einem modernisierten und äußerst gepflegten Gesamtzustand. Auf einer Wohnfläche von ca. 122 m<sup>2</sup> sowie einem etwa 488 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet die Immobilie ein attraktives Zuhause für Familien, Paare oder alle, die Wert auf ein harmonisches Wohnumfeld legen. Ursprünglich im Jahr 1938 erbaut, wurde das Haus in den vergangenen Jahren kontinuierlich modernisiert und instand gehalten. Ein sofortiger Bezug ist ohne weiteren Aufwand möglich.

Insgesamt stehen sechs Zimmer zur Verfügung, darunter vier Schlafzimmer, die flexibel auch als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyräume genutzt werden können. Ein besonderes Zimmer, groß und hell, bietet das voll ausgebaute Dachgeschoss.

Herzstück des Erdgeschosses ist das großzügige Wohnzimmer, das durch einen modernen Kaminofen aus dem Jahr 2020 eine besonders behagliche Atmosphäre erhält. Helle Wandgestaltungen sowie hochwertige Holzfußböden verleihen den Wohnräumen eine freundliche und zugleich elegante Ausstrahlung.

Die moderne und vom Tischler maßgefertigte Einbauküche mit Miele Geräten aus dem Jahr 2015 fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein. Zeitlose Fronten, großzügige Stauraummöglichkeiten und moderne Elektrogeräte schaffen ideale Voraussetzungen für den Alltag. Der fließende Übergang zum Essbereich sorgt für ein kommunikatives Wohngefühl und macht den Bereich zum zentralen Treffpunkt des Hauses. Große Fensterflächen versorgen die Räume mit viel Tageslicht und unterstreichen die angenehme Wohnatmosphäre.

Im Obergeschoss wurde der Holzfußboden im Jahr 2014 erneuert. Ebenfalls 2014 wurde das Badezimmer umfassend modernisiert und mit einem neuen Fenster ausgestattet. Der Eingangsbereich erhielt 2019 durch die Modernisierung des Windfangs sowie der Haustür und Fenster ein zeitgemäßes und einladendes Erscheinungsbild.

Auch technisch befindet sich die Immobilie in einem sehr guten Zustand. Die Wasserleitungen wurden 2014 und 2015 erneuert; eine weitere Modernisierung der Leitungen im Keller erfolgt 2025. Die Elektroinstallationen im Erdgeschoss wurden ebenfalls 2015 modernisiert. Bereits 1998 wurden eine umfassende Kellerabdichtung sowie Drainageplatten eingebracht. Die Dacheindeckung stammt aus dem Jahr 1997 und ergänzt die solide und gepflegte Bausubstanz des Hauses.

**Dank der laufenden Instandhaltungen und zahlreicher gezielter Modernisierungen präsentiert sich die Immobilie heute in einem äußerst gepflegten Gesamtzustand. Die großzügigen Fensterflächen schaffen helle, lichtdurchflutete Räume und sorgen gemeinsam mit der offenen Raumgestaltung für ein angenehmes Wohngefühl.**

**Gerne stellen wir Ihnen diese Immobilie im Rahmen eines persönlichen Besichtigungstermins näher vor und beraten Sie individuell zu allen weiteren Details. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich selbst von den Vorzügen dieses charmanten Hauses zu überzeugen.**

**Codice oggetto: 26217025 - 29221 Celle - Stadtgebiet**

## **Dettagli dei servizi**

**Moderne, hochwertige Einbauküche aus 2015**  
**Dacheindeckung neu 1997**  
**Badezimmerrenovierung 2014 inkl. Fenster**  
**Parkett im OG aus 2014**  
**Vorbau / Windfang neu in 2019 inkl. Fenster & Haustür**  
**Moderner Kaminofen aus 2020**  
**Wasserleitungen 2014 / 2015 erneuert**  
**Erneuerung Elektroinstallationen Erdgeschoss in 2015**  
**Kellerabdichtung + Drainageplatten 1998**  
**Wasserleitungen Keller neu in 2025**

**Codice oggetto: 26217025 - 29221 Celle - Stadtgebiet**

## **Tutto sulla posizione**

Celle präsentiert sich als ein besonders attraktiver Wohnort, der durch seine stabile, überwiegend mittelständische Bevölkerung und einen ausgewogenen Altersmix besticht. Die Stadt überzeugt mit einer hochwertigen Infrastruktur, die von exzellenten Bildungsangeboten über eine zuverlässige medizinische Versorgung bis hin zu optimalen Verkehrsanbindungen reicht. Die ruhige und sichere Atmosphäre, kombiniert mit einer hohen Lebensqualität, macht Celle zu einem idealen Umfeld für Familien, die Wert auf eine harmonische und zukunftssichere Wohnumgebung legen.

Das Stadtgebiet Celle - Neuenhäuser zeichnet sich durch seine familienfreundliche Struktur aus und bietet jungen Berufstätigen sowie Paaren ein ausgewogenes Lebensumfeld. Die niedrigen Kriminalitätsraten und die Nähe zur Natur am idyllischen Aller-Fluss schaffen eine behagliche Atmosphäre, in der Kinder unbeschwert aufwachsen können. Die hervorragende Anbindung an Hannover, das in nur 35 Minuten per Regionalzug erreichbar ist, ermöglicht zudem eine perfekte Balance zwischen urbanem Komfort und naturnahem Wohnen. Dieses dynamische Stadtgebiet vereint urbanes Flair mit einer starken Gemeinschaft und bietet somit ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf Sicherheit und Lebensqualität legen.

In unmittelbarer Nähe finden Familien eine Vielzahl an erstklassigen Bildungseinrichtungen: Vom Waldweg-Kindergarten, der nur eine Minute zu Fuß entfernt liegt, bis hin zu mehreren Grund- und Oberschulen, die innerhalb von maximal zehn Minuten erreichbar sind. Auch weiterführende Schulen wie das Hermann-Billing-Gymnasium, oder das Kaiserin-Auguste-Viktoria-Gymnasium sind bequem in 16 bis 17 Minuten zu Fuß erreichbar. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen und Apotheken, beispielsweise die Neuenhäuser Apotheke und die Praxis von Dr. med. Volker Käbel, die nur fünf Minuten zu Fuß entfernt sind, hervorragend gewährleistet. Für die aktive Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Sportanlagen und Spielplätze in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind. Ergänzt wird das Angebot durch ein vielfältiges gastronomisches Angebot mit Cafés und Restaurants, die zum Verweilen und Genießen einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Busstationen in fünf bis sechs Minuten Fußweg sowie den Bahnhof Celle in 18 Minuten Fußweg optimal gewährleistet.

Für Familien bietet dieser Standort somit eine perfekte Kombination aus Sicherheit, exzellenter Bildung, umfassender Gesundheitsversorgung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten – ein Ort, an dem Kinder behütet aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können.

**Codice oggetto: 26217025 - 29221 Celle - Stadtgebiet**

## **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: 26217025 - 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](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)**