

Bröckel

# Charmantes Resthof-Anwesen auf großzügigem Grundstück – Wohnen mit Perspektive

Número da propriedade: 26217026



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

PREÇO DE COMPRA: 399.000 EUR • ÁREA: ca. 300 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 3.000 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26217026 - 29356 Bröckel**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26217026 - 29356 Bröckel

## Numa vista geral

Número da propriedade	26217026	Preço de compra	399.000 EUR
Área	ca. 300 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2021
Quartos	10	Tipo de construção	Sólido
Quartos	6	Área útil	ca. 100 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	1836		
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 8 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 26217026 - 29356 Bröckel

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	181.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	05.05.2036	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1836

Número da propriedade: 26217026 - 29356 Bröckel

## O imóvel



Número da propriedade: 26217026 - 29356 Bröckel

## O imóvel



Número da propriedade: 26217026 - 29356 Bröckel

## O imóvel



Número da propriedade: 26217026 - 29356 Bröckel

## O imóvel



Número da propriedade: 26217026 - 29356 Bröckel

## O imóvel



Número da propriedade: 26217026 - 29356 Bröckel

## O imóvel



Número da propriedade: 26217026 - 29356 Bröckel

## O imóvel



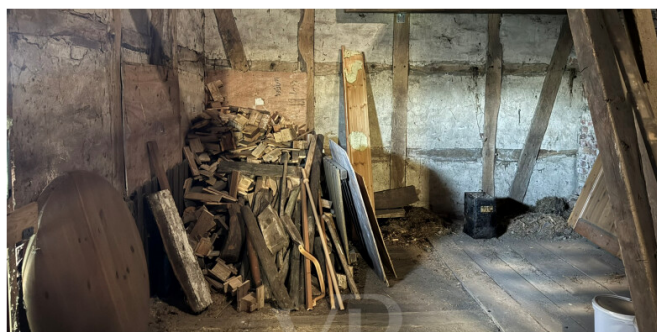
Número da propriedade: 26217026 - 29356 Bröckel

## O imóvel



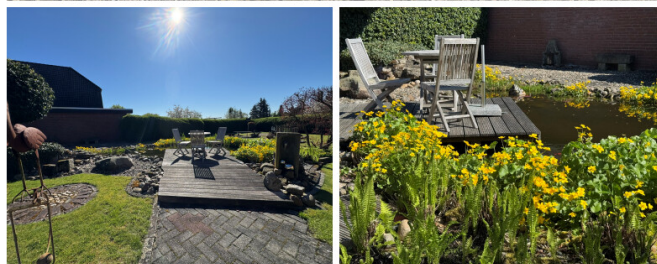
Número da propriedade: 26217026 - 29356 Bröckel

## O imóvel



Número da propriedade: 26217026 - 29356 Bröckel

## O imóvel



Número da propriedade: 26217026 - 29356 Bröckel

## O imóvel



**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)



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Número da propriedade: 26217026 - 29356 Bröckel

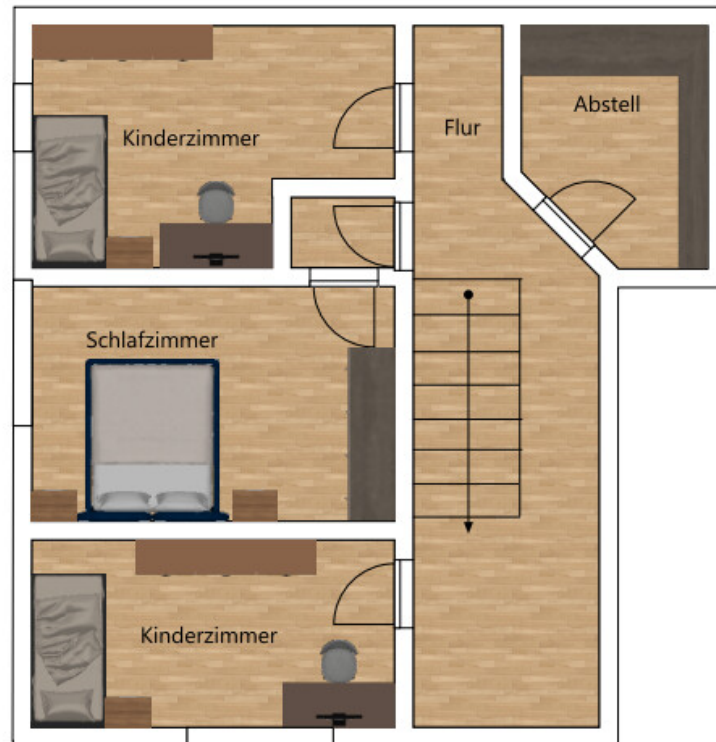
## Plantas dos pisos

### Erdgeschoss

Achtung!  
Unmaßstäbliche Angaben!



## Obergeschoss



Achtung, unmaßstäbliche Zeichnung!

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26217026 - 29356 Bröckel**

## Uma primeira impressão

Dieses gepflegte Resthof-Anwesen mit einer Wohnfläche von etwas mehr als 300 m<sup>2</sup> bietet ein großzügiges Raumangebot und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 3.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Die zweite Einheit, die rechte Haushälfte, ist als Einliegerwohnung konzipiert und verfügt über eine Fläche von ca. 145 m<sup>2</sup>. 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.

**Número da propriedade: 26217026 - 29356 Bröckel**

## **Detalhes do equipamento**

**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**

**Número da propriedade: 26217026 - 29356 Bröckel**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 26217026 - 29356 Bröckel**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26217026 - 29356 Bröckel**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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