

Celle

# Eigentum zum Einstiegspreis - 3-Zimmer Wohnung mit Garage und Loggia

*Número da propriedade: 26217028-1*



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

**PREÇO DE COMPRA: 110.000 EUR • ÁREA: ca. 63,65 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3**

**Número da propriedade: 26217028-1 - 29225 Celle**

- **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: 26217028-1 - 29225 Celle

## Numa vista geral

Número da propriedade	26217028-1
Área	ca. 63,65 m <sup>2</sup>
Piso	3
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1961
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	110.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2023
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 15 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 26217028-1 - 29225 Celle

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	187.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	02.06.2028	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1961

Número da propriedade: 26217028-1 - 29225 Celle

## O imóvel



Número da propriedade: 26217028-1 - 29225 Celle

## O imóvel



Número da propriedade: 26217028-1 - 29225 Celle

## O imóvel



Número da propriedade: 26217028-1 - 29225 Celle

## O imóvel



Número da propriedade: 26217028-1 - 29225 Celle

## O imóvel



Número da propriedade: 26217028-1 - 29225 Celle

## O imóvel



Número da propriedade: 26217028-1 - 29225 Celle

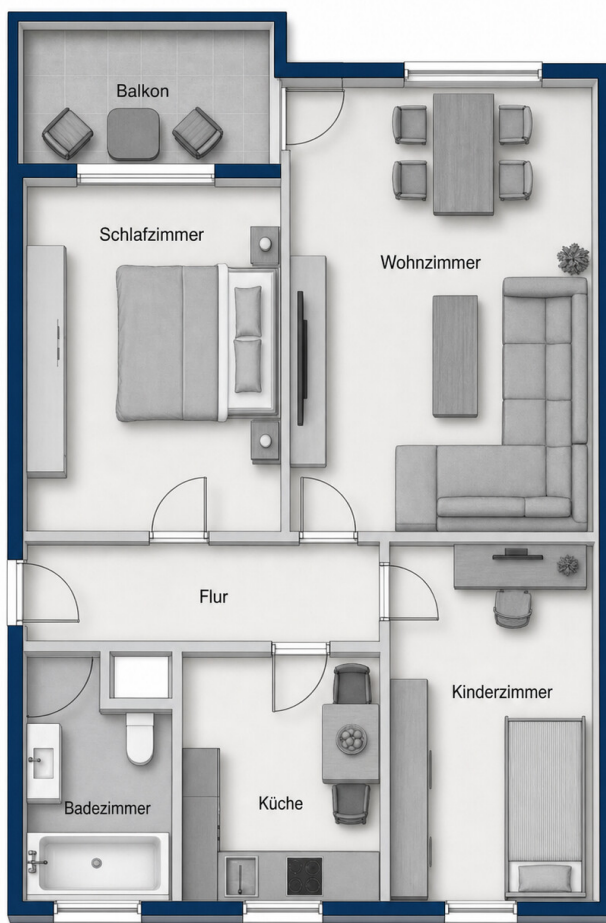
## O imóvel



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

Número da propriedade: 26217028-1 - 29225 Celle

## Plantas dos pisos



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: 26217028-1 - 29225 Celle**

## Uma primeira impressão

Diese gepflegte Wohnung präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 63,65 m<sup>2</sup> und überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung sowie durch eine Lage, die den täglichen Einkauf fußläufig ermöglicht. Die Immobilie befindet sich in einem fertiggestellten Haus und eignet sich mit ihren drei Zimmern und einem Badezimmer, als angenehmes Zuhause für Singles, Paare oder kleine Familien.

Der Zustand der Wohnung ist als gepflegt einzustufen, wodurch sich der Einzug ohne größere Renovierungsmaßnahmen gestaltet. Die Ausstattungsqualität ist als normal beschrieben und schafft eine solide Grundlage für individuelle Einrichtungsgestaltung. Ein besonderes Merkmal der Wohnung stellt die Loggia dar, die den Wohnraum auf angenehme Weise erweitert. Hier lässt sich der Blick ins Grüne genießen oder gemütliche Stunden im Freien verbringen. Für den entspannten Aufenthalt in den Sommermonaten sorgt zudem eine Markise, die Schatten spendet und Flexibilität beim Aufenthalt auf der Loggia bietet. Die Etagenheizung sorgt für wohlige Wärme. Die vorhandene Einbauküche erleichtert nicht nur den Einzug, sondern eröffnet gleichzeitig einen funktionalen Arbeitsplatz für die Zubereitung Ihrer Lieblingsgerichte.

Ergänzend zu den Wohnräumen stehen praktische Abstellmöglichkeiten zur Verfügung: Im Dachboden befindet sich ein separater Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum für diverse Gegenstände, Saisonartikel oder Haushaltsgeräte bietet. Des Weiteren gehört ein Kellerraum zur Wohnung, der weiteres Platzangebot schafft.

Für alle, die das Fahrrad als Transportmittel schätzen, ist der gemeinschaftliche Fahrradkeller ein attraktives Extra. Hier können Fahrräder sicher und wettergeschützt abgestellt werden.

Ein weiterer Pluspunkt ist der gemeinschaftliche Trockenraum, der optimale Bedingungen für das Trocknen der Wäsche bietet und somit den Wohnkomfort erhöht.

Die Garage sorgt für sicheren und komfortablen Parkraum am Haus, was vor allem in städtischeren Lagen ein spürbarer Vorteil ist. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar – ein besonders relevanter Aspekt für zahlreiche Interessenten.

Insgesamt bietet diese Etagenwohnung mit ihren durchdachten Ausstattungsmerkmalen, der Einbauküche, Loggia, Balkon, Markise, den vielseitigen Stauraumoptionen und der Garage ein Wohnkonzept, das unterschiedliche Ansprüche adressiert. Die gepflegte Wohnung überzeugt durch Funktionalität und Komfort in einer Lage, die sowohl im Alltag als auch in der Freizeit Lebensqualität ermöglicht.

Überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

**Número da propriedade: 26217028-1 - 29225 Celle**

## **Detalhes do equipamento**

**Loggia**

**Markise**

**Garage**

**Etagenheizung**

**Einbauküche**

**gemeinschaftlicher Fahrradkeller**

**gemeinschaftlicher Trockenraum**

**Abstellraum im Dachboden**

**Kellerraum**

**Alle Fenster sind zwischen 2018 und 2023 getauscht worden**

**Heizung von 2015**

**Hausgeld - 165,00 Euro davon 54,50 Euro Erhaltungsrücklage**

**Garage 7,33 Euro**

**Número da propriedade: 26217028-1 - 29225 Celle**

## **Tudo sobre a localização**

Celle besticht als familienfreundliche und ruhige Stadt mit einer überschaubaren Bevölkerungsdichte von rund 70.000 Einwohnern. Die Stadt vereint eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer hervorragenden Infrastruktur, die durch die direkte Anbindung an Hannover via Regionalzüge und Autobahnen ein komfortables Pendeln ermöglicht. Diese Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit macht Celle besonders attraktiv für Familien, die Wert auf ein sicheres und behagliches Umfeld legen, ohne auf die Vorteile einer guten Verkehrsanbindung verzichten zu müssen.

Die Umgebung bietet ein harmonisches Lebensumfeld, das insbesondere Familien mit Kindern anspricht. Zahlreiche Bildungseinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe und bequem zu Fuß erreichbar, was den Alltag erleichtert und eine vertrauensvolle Basis für die Entwicklung der jüngsten Familienmitglieder schafft. So sind renommierte Schulen wie das Celler Evangelische Schule und das Hermann-Billing-Gymnasium bereits in etwa sechs Minuten zu Fuß erreichbar, während mehrere Kindertagesstätten, darunter die Kita Löwenzahn, in nur sieben bis neun Minuten erreichbar sind. Diese Nähe zu Bildungseinrichtungen wird ergänzt durch eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, die von idyllischen Parks wie dem Zauberwald, der in zehn Minuten zu Fuß erreichbar ist, bis hin zu sportlichen Angeboten in der Nähe reichen.

Für die gesundheitliche Versorgung sorgt ein breites Spektrum an Ärzten, Apotheken und Pflegeeinrichtungen, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind. So bieten unter anderem die Johanniterhaus Celle und mehrere Facharztpraxen eine verlässliche medizinische Betreuung, die gerade für Familien mit Kindern von großer Bedeutung ist. Die fußläufig erreichbaren Supermärkte wie Lidl und EDEKA gewährleisten zudem eine komfortable Versorgung mit frischen Lebensmitteln und Alltagswaren. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls hervorragend: Innerhalb von fünf Gehminuten erreicht man mehrere Bushaltestellen, die eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und zu weiteren wichtigen Zielen ermöglichen. Der Bahnhof Celle ist in etwa 20 Minuten zu Fuß erreichbar und bietet zusätzliche Mobilität für Ausflüge oder den Arbeitsweg.

Diese Lage in Celle vereint somit alle wesentlichen Aspekte, die Familien für ein erfülltes und sorgenfreies Leben schätzen: eine sichere und naturnahe Umgebung, exzellente Bildungs- und Freizeitangebote sowie eine umfassende Infrastruktur. Hier finden Familien nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Kinder behütet aufwachsen und Gemeinschaft lebendig wird.

**Número da propriedade: 26217028-1 - 29225 Celle**

## **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: 26217028-1 - 29225 Celle**

## **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)**