

Celle – Stadtgebiet

## **\*\*Exklusiver Wohnkomfort mit direktem Allerzugang in Top-Lage!\*\***

Objektnummer: 25217062



KAUFPREIS: 527.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 106 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 25217062 - 29221 Celle – Stadtgebiet

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25217062 - 29221 Celle – Stadtgebiet

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25217062   |
| Wohnfläche   | ca. 106 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 3.5        |
| Schlafzimmer | 2          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 1910       |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 527.500 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Erdgeschosswohnung                                                        |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2020                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche              |

Objektnummer: 25217062 - 29221 Celle – Stadtgebiet

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergieverbrauch         | 158.20 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 09.07.2028      | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befeuerung                 | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 1910           |



Objektnummer: 25217062 - 29221 Celle – Stadtgebiet

## Die Immobilie





Objektnummer: 25217062 - 29221 Celle – Stadtgebiet

## Die Immobilie





Objektnummer: 25217062 - 29221 Celle – Stadtgebiet

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217062 - 29221 Celle – Stadtgebiet

## Die Immobilie





Objektnummer: 25217062 - 29221 Celle – Stadtgebiet

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217062 - 29221 Celle – Stadtgebiet

## Die Immobilie





Objektnummer: 25217062 - 29221 Celle – Stadtgebiet

## Die Immobilie





Objektnummer: 25217062 - 29221 Celle – Stadtgebiet

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217062 - 29221 Celle – Stadtgebiet

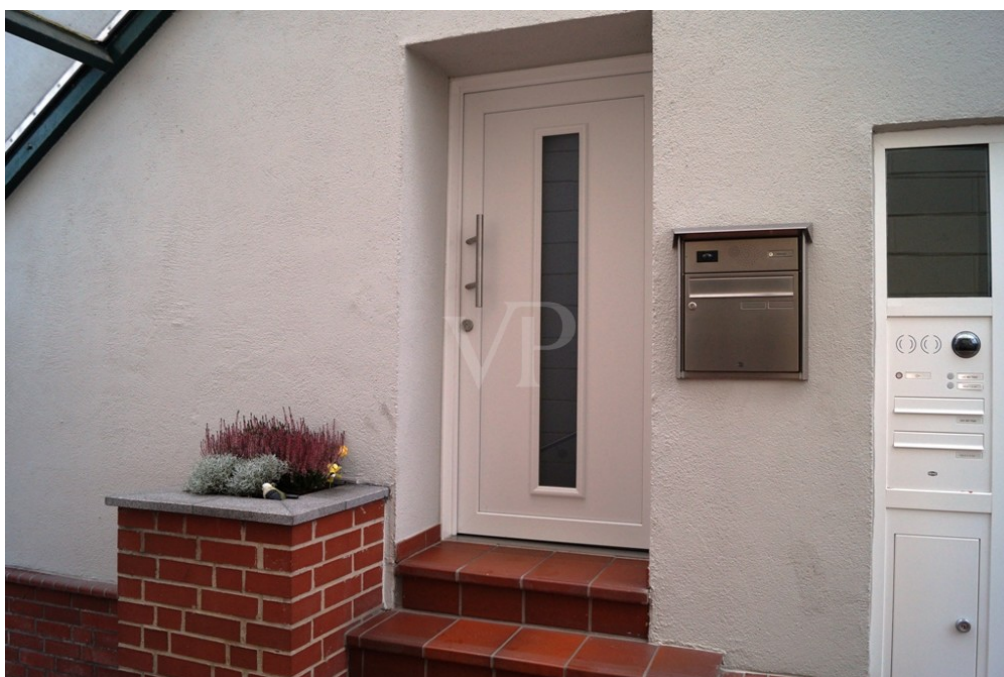
## Die Immobilie





Objektnummer: 25217062 - 29221 Celle – Stadtgebiet

## Die Immobilie





Objektnummer: 25217062 - 29221 Celle – Stadtgebiet

## Die Immobilie



**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)



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25217062 - 29221 Celle – Stadtgebiet

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 25217062 - 29221 Celle – Stadtgebiet

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht diese moderne Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 106 m<sup>2</sup>. Das Gebäude wurde im Jahr 1910 gebaut und im Jahr 2020 umfassend modernisiert. Die Immobilie befindet sich in einem sehr guten Zustand und präsentiert sich als wahres Schmuckstück.

Die großzügige Wohnung umfasst insgesamt 3,5 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer und ein Badezimmer. Die hohen Decken und die großen Fenster sorgen für eine angenehme Atmosphäre und viel Licht. Die offene Raumgestaltung verleiht der Wohnung ein modernes und einladendes Ambiente. Ein besonderes Highlight ist der Kamin, der für zusätzliche Gemütlichkeit und Wärme in den Wintermonaten sorgt.

Die Immobilie verfügt über eine Fußbodenheizung, die für eine gleichmäßige Wärmeverteilung im gesamten Wohnbereich sorgt. Modernste Technik und hochwertige Materialien zeichnen die Ausstattung aus.

Die Erdgeschosswohnung befindet sich in einer attraktiven Lage mit einem herrlichen Allerblick. Die Umgebung zeichnet sich durch Ruhe und Natur aus. Dennoch sind Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Die Wohnung ist ideal für Paare oder kleine Familien geeignet. Die Aufteilung der Räume gewährleistet eine optimale Nutzung der vorhandenen Fläche. Das Badezimmer ist modern und stilvoll gestaltet, mit einer ebenerdigen Dusche und hochwertigen Armaturen.

Die Erdgeschosswohnung verfügt über einen eigenen Eingang und einen eigenen Gartenbereich, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Hier können Sie die warmen Sommerabende genießen und gemeinsame Zeit mit Familie und Freunden verbringen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass diese moderne Erdgeschosswohnung mit ihrer hochwertigen Ausstattung, dem großzügigen Wohnbereich und dem charmanten Außenbereich ein perfektes Zuhause bietet. Der Zustand der Immobilie, die zentrale Lage und die modernen Annehmlichkeiten machen dieses Angebot besonders attraktiv. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und diese Immobilie persönlich zu erleben.

Besonderheiten: Hochwertige Badkeramik von Duravit und Armaturen von Dornbracht;

Spiegelschränke von Keuco; Kamin von Brunner; Schließsystem; Terrasse mit Gabionen und Kräuterbeet; Elektrische Markise von Kleiber mit Windsensor und LED-Beleuchtung; Eingangstür mit Videoanlage von Renz; Alarmanlage von Sitec; Hochwertige Einbauküche mit Kaffeevollautomat und Induktionskochfeld; Gartenseitig Plissees und Insektenschutz; Straßenseitig Außenjalousien mit Somfy-Steuerung; 1 zusätzlicher Kellerraum

Objektnummer: 25217062 - 29221 Celle – Stadtgebiet

## Ausstattung und Details

- Hochwertige Badkeramik von Duravit und Armaturen von Dornbracht
- Spiegelschränke von Keuco
- Kamin von Brunner
- Schließsystem
- Terrasse mit Gabionen und Kräuterbeet
- Elektrische Markise von Kleiber mit Windsensor und LED-Beleuchtung
- Eingangstür mit Videoanlage von Renz
- Alarmanlage von Sitec
- Hochwertige Einbauküche mit Kaffeevollautomat und Induktionskochfeld
- Gartenseitig Plissees und Insektenschutz
- Straßenseitig Außenjalousien mit Somfy-Steuerung
- 1 zusätzlicher Kellerraum



Objektnummer: 25217062 - 29221 Celle – Stadtgebiet

## Alles zum Standort

### Willkommen in Celle

Die Residenzstadt Celle, mit etwa 73.000 Einwohnern, liegt im südlichen Bereich der Lüneburger Heide, mit unmittelbarer Nähe zu den Städten Hannover und Braunschweig. Die Altstadt Celles bildet das größte zusammenhängende Fachwerkensemble Europas und wird von tausenden Touristen jährlich besucht.

Die Stadt Celle besteht aus den Ortsteilen Altencelle, Altenhagen, Blumlage/Altstadt, Bostel, Boye, Garßen, Groß Hehlen, Hehlentor, Hustedt, Klein Hehlen, Lachtehausen, Neuenhäusern, Neustadt/Heese, Scheuen, Vorwerk, Westercelle und Wietzenbruch.

Celle ist eine moderne und lebensfrohe Stadt in der sich besonders Familien wohlfühlen können. Durch die Ansiedelung größerer Ölfirmen und deren Zulieferer ist Celle auch als "little Texas" bekannt, was nicht nur zu vielen guten Arbeitsstellen führt, sondern der Stadt auch einen gewissen internationalen Flair gibt.

Kulturell steht in Celle das Herzogschloss mit seinem Schlosstheater, welches Europas ältestes, regelmäßig bespieltes Barocktheater ist, im Vordergrund. Hinzu kommt ein bunter Mix aus Museen, weiteren Theatern, Musikfestivals, Konzerten, Galerien und Stadtfesten. Bei Pferdefreunden ist natürlich das Celler Landgestüt mit seiner alljährlichen Hengstparade beliebt. In Celle gibt es des Weiteren eine überaus vielfältige Natur und Landschaft zu entdecken. Es gibt nahe der Stadt den Französischen Garten und die Dammaschwiesen entlang der Aller, wo Sie schöne Spaziergänge oder auch Radtouren machen können. Dazu lädt ebenfalls der Allerradweg ein. Viele weitere Naturerlebnismöglichkeiten gibt es in Celle und Umgebung für jeden Geschmack.

Ein geschlossenes Schulsystem und eine gute verkehrstechnische Anbindung an die Großstädte Norddeutschlands runden die Vorteile der 700 Jahre alten Residenzstadt ab. Sowohl die B3 als auch die A7 und die B214 ermöglichen eine gute Anbindung mit dem Pkw. Auch der Celler Bahnhof liegt in unmittelbarer Nähe der Stadt und verfügt über ein gutes Bahnnetz. Der nächstgelegene Flughafen Hannover-Langenhagen ist mit dem Auto in etwa 30 min zu erreichen, mit der Bahn in 36 min.

Objektnummer: 25217062 - 29221 Celle – Stadtgebiet

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.7.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 158.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25217062 - 29221 Celle – Stadtgebiet

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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