

Celle / Altencelle – Stadtgebiet

## Fairer Preis für sehr gute Lage

Objektnummer: 24217061-1A



KAUFPREIS: 319.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 2.129 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24217061-1A - 29227 Celle / Altencelle – Stadtgebiet

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

Objektnummer: 24217061-1A - 29227 Celle / Altencelle – Stadtgebiet

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 24217061-1A   |
| Wohnfläche   | ca. 250 m²    |
| Zimmer       | 10            |
| Badezimmer   | 3             |
| Baujahr      | 1900          |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 319.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1970                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 200 m²                                                                |

Objektnummer: 24217061-1A - 29227 Celle / Altencelle – Stadtgebiet

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas           | Endenergiebedarf            | 224.90 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 30.09.2034    | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Gas           | Baujahr laut Energieausweis | 1976           |

Objektnummer: 24217061-1A - 29227 Celle / Altencelle – Stadtgebiet

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Objektnummer: 24217061-1A - 29227 Celle / Altencelle – Stadtgebiet

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217061-1A - 29227 Celle / Altencelle – Stadtgebiet

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217061-1A - 29227 Celle / Altencelle – Stadtgebiet

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217061-1A - 29227 Celle / Altencelle – Stadtgebiet

## Die Immobilie



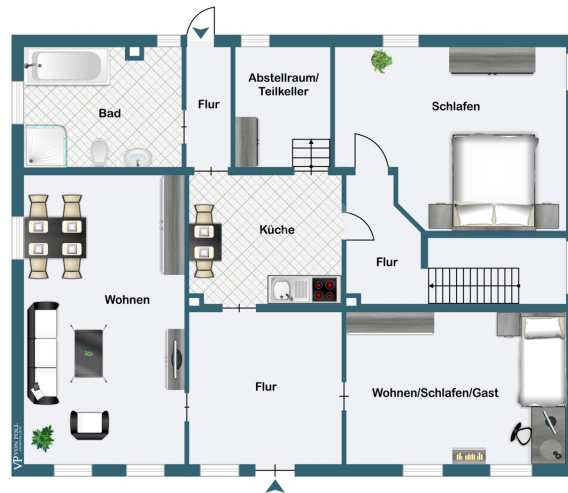
Objektnummer: 24217061-1A - 29227 Celle / Altencelle – Stadtgebiet

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217061-1A - 29227 Celle / Altencelle – 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: 24217061-1A - 29227 Celle / Altencelle – Stadtgebiet

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus in sehr stadtnaher Lage, mit bester Anbindung. Die Wohnfläche von ca. 250 m<sup>2</sup> ist auf 4 Wohneinheiten verteilt. Ein beeindruckendes Grundstück von ca. 2.129 m<sup>2</sup> liegt hinter dem Haus und öffnet sich mit Blick auf unverbaubare Wiesen und freies Land. Die Immobilie, erbaut im Jahr 1900 und erweiterte in 1950, bietet auf mehreren Etagen ausreichend Platz für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten. Der aktuelle Zustand des Objekts ist renovierungsbedürftig, was Ihnen jedoch die Chance bietet, eigene Vorstellungen und Renovierungsideen umzusetzen. Die letzte großen Sanierung fand im Jahr 1970 statt, so dass die Substanz des Gebäudes stabil ist, jedoch eine Auffrischung und Modernisierung notwendig erscheint. Die Immobilie verfügt über jeweilige Etagenheizungen. Die Wohnfläche verteilt sich auf mehrere Wohneinheiten, die flexibel gestaltet und genutzt werden können: sei es zur Vermietung, als Mehrgenerationenhaus oder auch zur eigenen Nutzung mit zusätzlichen Mieteinnahmen. Jede Wohneinheit hat ihren eigenen Zugang. Das weitläufige Grundstück bietet viel Potential. Ob Gartengestaltung, Freizeitmöglichkeiten, oder eventuelle Tierhaltung – hier sind den Nutzungsideen kaum Grenzen gesetzt. Das große Grundstück verfügt über einige Nebengebäude von massiv erstellt bis Holzbau. Die Lage des Hauses zeichnet sich durch eine sehr gute Erreichbarkeit und Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung sowie Bildungs- und Freizeiteinrichtungen liegen im näheren Umfeld. Die Verkehrsanbindung Richtung Hannover ist in wenigen Minuten erreichbar und gewährleisten eine schnelle Anbindung. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 24217061-1A - 29227 Celle / Altencelle – Stadtgebiet

## Ausstattung und Details

Reparaturen & Sanierungen:

Bad in Whg 3 in 2010 saniert:

Dacheindeckung 2014 (teilweise Anbau)

Gasheizungen aus:

2006, 2009, 2022, 2024;

Objektnummer: 24217061-1A - 29227 Celle / Altencelle – 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: 24217061-1A - 29227 Celle / Altencelle – Stadtgebiet

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 224.90 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 24217061-1A - 29227 Celle / Altencelle – Stadtgebiet

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Simon von Collrepp

---

Schuhstraße 12 Celle  
E-Mail: [celle@von-poll.com](mailto:celle@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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