

Celle – Stadtgebiet

## Modernisiertes Zweifamilienhaus mit vielen Möglichkeiten

????????? ??????????: 22217009-4



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

???? ??????: 545.000 EUR • ??????????: ca. 270 m<sup>2</sup> • ??????: 9 • ?????? ????: 765 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 22217009-4 - 29227 Celle – Stadtgebiet

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 22217009-4 - 29227 Celle – Stadtgebiet

?? ??? ??????

|                    |                     |                  |                       |
|--------------------|---------------------|------------------|-----------------------|
| ???????? ????????? | 22217009-4          | ???? ?????       | 545.000 EUR           |
| ????????           | ca. 270 m²          | ????????         | Käuferprovision       |
| ????? ?????        | ????????????? ????? |                  | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ????????           | 9                   |                  | MwSt.) des            |
| ?????????? ??      | 6                   |                  | beurkundeten          |
| ????????           |                     |                  | Kaufpreises           |
| ????????           | 4                   | ???? ??????????? | 2019                  |
| ???? ???????????   | 1920                | ??????           | ??????                |
|                    |                     | ??????????       |                       |
| ????? ???????????  | 1 x ?????????? ??   | ??????           | ???????, ?????,       |
|                    | ?????????????, 3 x  |                  | ??????????????        |
|                    | ????????????? ????? |                  | ???????               |
|                    | ?????????????, 1 x  |                  |                       |
|                    | ??????              |                  |                       |

??????? ???????: 22217009-4 - 29227 Celle – Stadtgebiet

????????????? ??????????

|                                                    |                      |                                                                            |                |
|----------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                            | VERBRAUCH      |
| ???? ???????????                                   | ?????                | ?????<br>?????????????<br>?????????????                                    | 120.10 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 16.06.2028           | ?????????<br>?????????????<br>??????????                                   | D              |
| ???? ???????????                                   | ?????                | ???? ?????????????<br>???????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1920           |

???????? ?????: 22217009-4 - 29227 Celle – Stadtgebiet

?? ???????



??????? ???????: 22217009-4 - 29227 Celle – Stadtgebiet

?? ????????



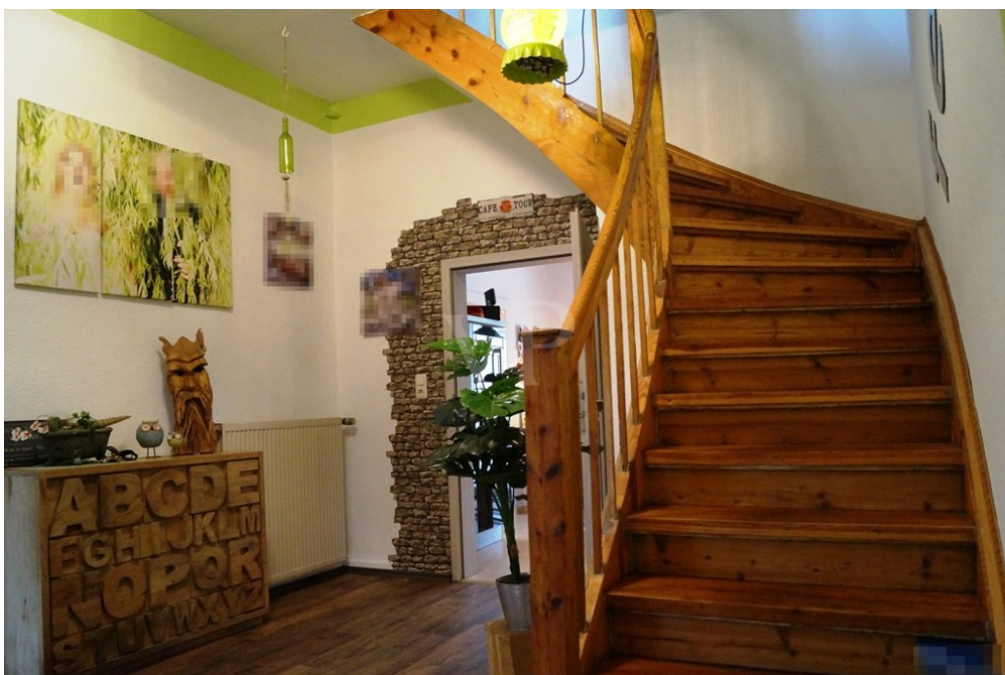
??????? ???????: 22217009-4 - 29227 Celle – Stadtgebiet

?? ????????



??????? ???????: 22217009-4 - 29227 Celle – Stadtgebiet

?? ????????



??????? ???????: 22217009-4 - 29227 Celle – Stadtgebiet

?? ????????



??????? ??????: 22217009-4 - 29227 Celle – Stadtgebiet

?? ????????



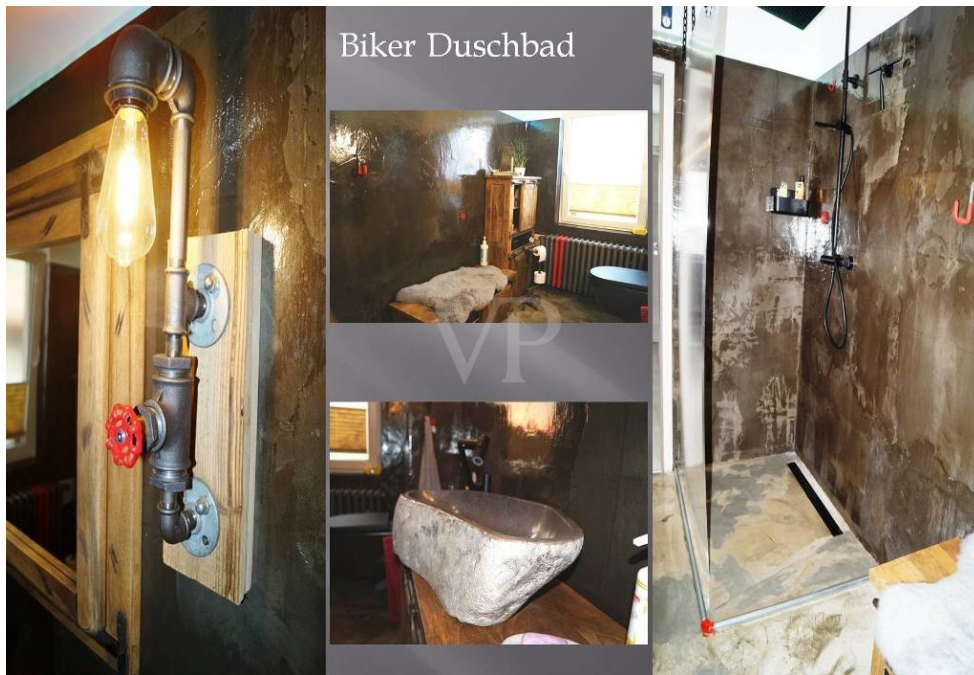
??????? ???????: 22217009-4 - 29227 Celle – Stadtgebiet

?? ????????



???????? ??: 22217009-4 - 29227 Celle – Stadtgebiet

?? ????????



???????? ?????????: 22217009-4 - 29227 Celle – Stadtgebiet

?? ?????????



??????? ???????: 22217009-4 - 29227 Celle – Stadtgebiet

?? ????????



??????? ???????: 22217009-4 - 29227 Celle – Stadtgebiet

?? ????????



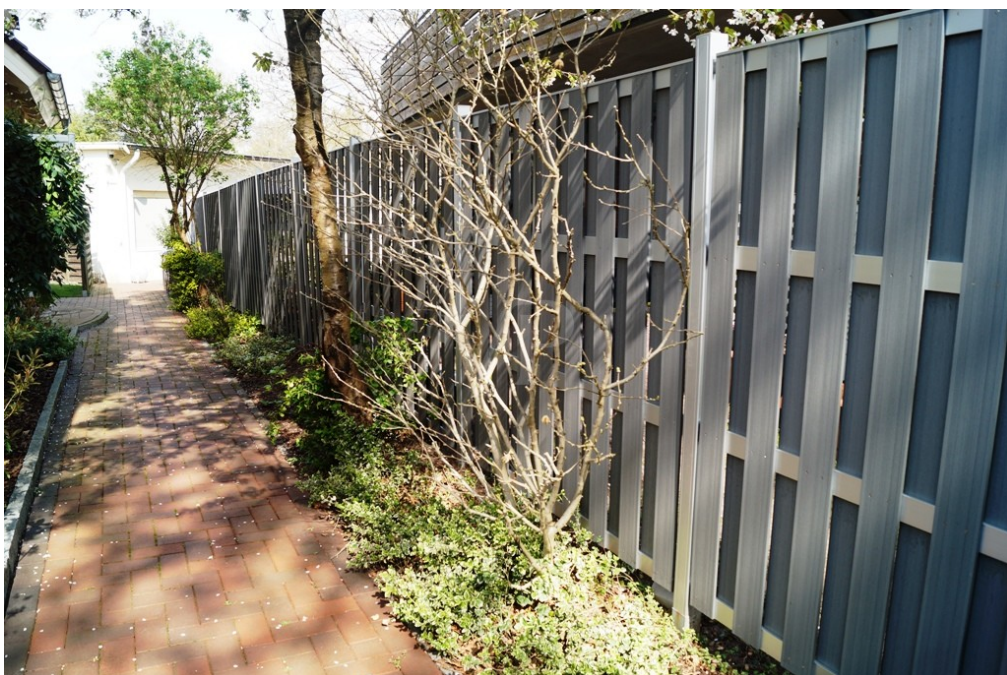
??????? ???????: 22217009-4 - 29227 Celle – Stadtgebiet

?? ????????



??????? ???????: 22217009-4 - 29227 Celle – Stadtgebiet

?? ????????



??????? ???????: 22217009-4 - 29227 Celle – Stadtgebiet

?? ????????



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

??????? ???????: 22217009-4 - 29227 Celle – Stadtgebiet

?? ????????



**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.**

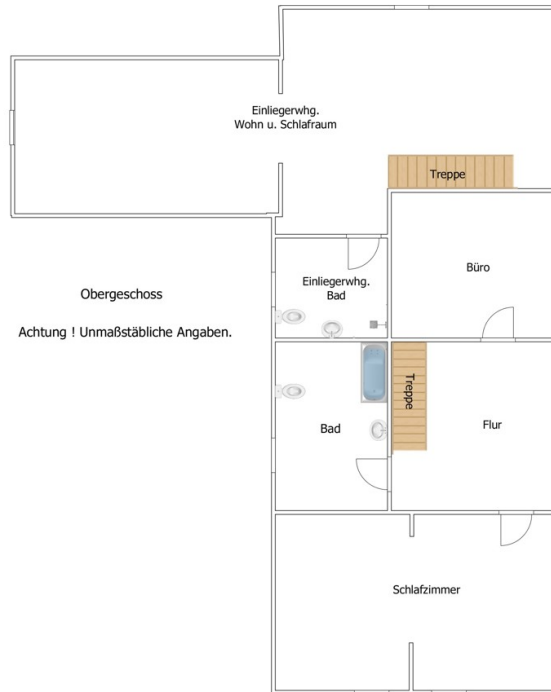
Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

??????? ???????: 22217009-4 - 29227 Celle – Stadtgebiet

???????





???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ???????????.

??????? ???????: 22217009-4 - 29227 Celle – Stadtgebiet

## ??? ?????? ?????????

Modernisiertes Zweifamilienhaus zum Generationenwohnen Diese beeindruckende Immobilie aus dem Baujahr 1920 wurde im Jahr 2008 umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem neuwertigen Zustand. Das im klassischen Stil erbaute Zweifamilienhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 270 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 765 m<sup>2</sup>. Die Immobilie umfasst insgesamt 9 Zimmer, darunter 6 geräumige Schlafzimmer und 4 moderne Badezimmer, und eignet sich somit ideal für größere Familien oder das Wohnen mit mehreren Generationen unter einem Dach. Die zentrale Wärmeversorgung erfolgt über eine effiziente Zentralheizung, die durch eine Solaranlage ergänzt wird. Dies sorgt nicht nur für nachhaltige Energienutzung, sondern auch für niedrigere Betriebskosten. Für zusätzliche Sicherheit ist das Haus mit einer modernen Alarmanlage und Überwachungskameras ausgestattet. Ein Kamin im Wohnbereich bietet zudem eine gemütliche Atmosphäre in der kühleren Jahreszeit. Im Außenbereich stehen den Bewohnern zahlreiche Parkmöglichkeiten zur Verfügung, darunter ein Carport, drei Freiplatzoptionen sowie eine Garage. Der Gartenbereich ist bereits mit weiteren Aufwertungen durch einen hochwertiger WPC-Alu-Zaun ausgestattet worden, der sowohl die Privatsphäre erhöht als auch pflegeleicht ist. Ein besonderes Highlight ist das neue Duschbad, welches Motorradfans und Schraubern das Herz höher schlagen lässt. Ein weiteres Plus ist die großzügige Raumaufteilung, die ein offenes Wohnkonzept und Gestaltungsspielraum für individuelle Bedürfnisse und Vorstellungen bietet. Eine Einliegerwohnung im Haus bietet Ihnen zusätzliche Möglichkeiten, sei es für Ihre Gäste oder als separate Wohneinheit für ältere Familienmitglieder. Außerdem gibt es noch ein separates 2-Zimmer Apartment. Das Haus ist in einer ruhigen und familienfreundliche Wohngegend eingebettet, die dennoch eine hervorragende Anbindung an die örtliche Infrastruktur sowie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel bietet. Dies macht die Immobilie nicht nur zu einem komfortablen Wohnort, sondern auch zu einem praktischen Ausgangspunkt für das tägliche Leben. Insgesamt hinterlässt diese Immobilie einen äußerst gepflegten Eindruck, der durch die durchgeführten Modernisierungen und geplanten Verbesserungen noch unterstrichen wird. Sie bietet den idealen Rahmen für anspruchsvolle Käufer, die auf der Suche nach einem geräumigen und modernen Zuhause sind, das sowohl Stil als auch Funktionalität miteinander verbindet. Eine Besichtigung ist jederzeit nach vorheriger Terminvereinbarung möglich und wird empfohlen, um die hochwertigen Ausstattungsmerkmale und die einladende Raumaufteilung persönlich zu erleben. Bei Interesse stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen und zur Beantwortung Ihrer Fragen zur Verfügung.

??????? ???????: 22217009-4 - 29227 Celle – Stadtgebiet

???????????????? ???? ?????????

2008 von Grund auf entkernt u. modernisiert  
Einliegerwohnung  
Garage & Carport  
Heizung 2019 erneuert  
2014 Dacherneuerung  
Außenjalousie  
Bewässerungssystem  
Wohnbereich mit Kamin  
Vollbad mit zwei Waschbecken  
überdachte Sitzecke im Garten  
beheizbarer Werkstattraum  
2008 von Grund auf entkernt u. modernisiert  
25 m WPC Alu Zaun 2024  
EG Badezimmer 2025  
Solaranlage 1,2 KW , 3 KW Solarleistung & 3,6 KW Akku  
Kamerasystem von Reolink mit Festplattenspeicher & Onlinezugang  
Alarmanlage mit Bruch & Kippsensoren

??????? ???????: 22217009-4 - 29227 Celle – Stadtgebiet

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 22217009-4 - 29227 Celle – Stadtgebiet

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 120.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

??????? ???????: 22217009-4 - 29227 Celle – Stadtgebiet

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)