

Celle

Ebenerdiges Wohnen: Großzügiges Einfamilienhaus mit Garten und Carport

Codice oggetto: 25217051



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 195.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 141,69 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 444 m²

Codice oggetto: 25217051 - 29229 Celle

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25217051 - 29229 Celle

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25217051
Superficie netta	ca. 141,69 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1938
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	195.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 15 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25217051 - 29229 Celle

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	13.08.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	208.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2023

Codice oggetto: 25217051 - 29229 Celle

La proprietà



Codice oggetto: 25217051 - 29229 Celle

La proprietà



Codice oggetto: 25217051 - 29229 Celle

La proprietà



Codice oggetto: 25217051 - 29229 Celle

La proprietà



Codice oggetto: 25217051 - 29229 Celle

La proprietà



Codice oggetto: 25217051 - 29229 Celle

La proprietà



Codice oggetto: 25217051 - 29229 Celle

La proprietà



Codice oggetto: 25217051 - 29229 Celle

La proprietà



Codice oggetto: 25217051 - 29229 Celle

La proprietà



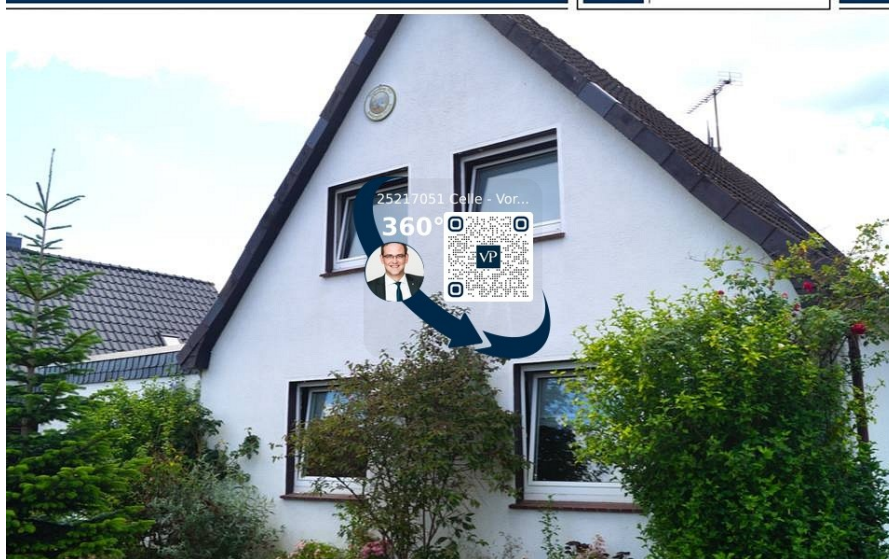
Codice oggetto: 25217051 - 29229 Celle

La proprietà



Codice oggetto: 25217051 - 29229 Celle

La proprietà



www.von-poll.com

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

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25217051 - 29229 Celle

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

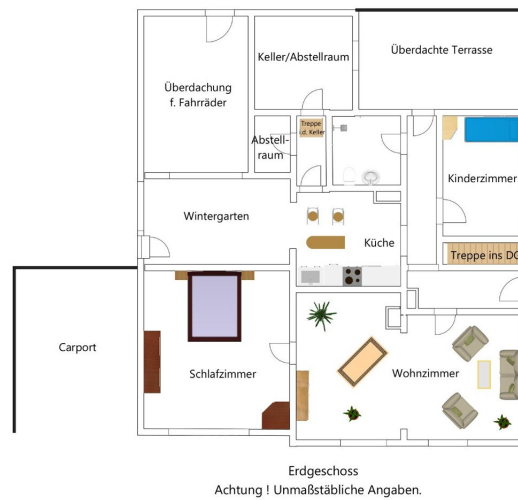
Finden Sie
Ihre Immobilie.

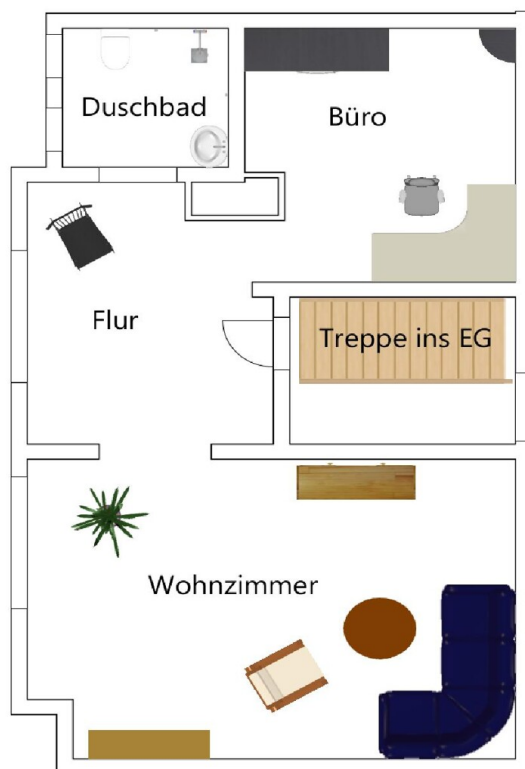
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25217051 - 29229 Celle

Planimetrie





Dachgeschoss

Achtung ! Unmaßstäbliche Angaben.

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25217051 - 29229 Cella

Una prima impressione

Diese besondere Immobilie präsentiert sich als ein Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von etwa 142 m², gelegen auf einem ca. 444 m² großen Grundstück. Das Haus, ursprünglich im Jahr 1938 erbaut, wurde kontinuierlich saniert und modernisiert, um den Wohnkomfort zu verbessern. Dennoch sind weitere Modernisierungen empfehlenswert, um das volle Potenzial des Anwesens auszuschöpfen.

Das Haus verfügt über fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Einen besonderen Charme bietet der großzügige Wohn-Essbereich, der ausreichend Platz für Familienaktivitäten und gesellige Abende bietet. Die Küche mit dem angrenzenden Wintergarten, der 1995 angebaut wurde, schafft eine helle und einladende Atmosphäre, die den Alltag bereichert.

Ein bemerkenswerter Aspekt des Hauses ist die geschickte Raumnutzung über die Jahre hinweg. 1977 wurde ein zusätzlicher Schlafrum angebaut, der das Raumangebot erweitert. Einst wurde die Immobilie als Mehrgenerationswohnen genutzt, was die Flexibilität der Raumgestaltung unterstreicht.

Die Ausstattung des Hauses umfasst einen Carport, der 2003 errichtet wurde, sowie einen zusätzlichen Stellplatz für ein weiteres Fahrzeug. Ein nützliches Detail ist der Kühlkellerraum, der ideal für die Vorratshaltung geeignet ist. Für Gartenfreunde gibt es einen Schuppen, der ausreichend Stauraum für Gartengeräte bietet.

Im Außenbereich lädt eine überdachte Terrasse dazu ein, die ruhige Umgebung zu genießen. Der kleine Gartenbereich bietet Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Erholung. Die Lage des Hauses ermöglicht fußläufiges Erreichen von Einkaufsmöglichkeiten, was den Alltag komfortabler gestaltet.

Die Heizung wurde 2023 modernisiert und durch ein Weishaupt-Zentralheizungssystem ersetzt, um eine effiziente Wärmeversorgung zu gewährleisten. Diese Aktualisierung ist Teil der zahlreichen Maßnahmen, die zum Erhalt und zur Verbesserung der Immobilie beigetragen haben.

Insgesamt zeichnet sich dieses Haus durch seinen funktionalen und gleichzeitig behaglichen Charakter aus. Es bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten auf Grund seiner durchdachten Raumaufteilung und seiner Lage in einer ruhigen Wohngegend. Diese Immobilie eignet sich hervorragend für Familien oder Paare, die ein Zuhause suchen, in

dem sie ihre individuellen Wohnideen verwirklichen können.

Interessenten sind eingeladen, sich bei einem Besichtigungstermin einen persönlichen Eindruck von diesem Einfamilienhaus zu verschaffen und das Potenzial, das es bietet, selbst zu erleben.

Codice oggetto: 25217051 - 29229 Celle

Dettagli dei servizi

Carport 2003

Anbau und Umbau Wohnhaus 1977

Wintergarten 1995

Überdachte Terrasse

1 Kühlkellerraum

Schuppen für Gartengeräte mit Dachboden

Codice oggetto: 25217051 - 29229 Celle

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25217051 - 29229 Celle

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 208.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.
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.

Codice oggetto: 25217051 - 29229 Celle

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Simon von Collrepp

Schuhstraße 12, 29221 Celle

Tel.: +49 5141 - 20 48 90 0

E-Mail: celle@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com