

Celle

Ebenerdiges Wohnen: Großzügiges Einfamilienhaus mit Garten und Carport

CODE DU BIEN: 25217051www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 195.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 141,69 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 444 m²

CODE DU BIEN: 25217051 - 29229 Celle

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25217051 - 29229 Celle

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25217051
Surface habitable	ca. 141,69 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1938
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	195.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 15 m ²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25217051 - 29229 Celle

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	13.08.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	208.60 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	2023

CODE DU BIEN: 25217051 - 29229 Celle

La propriété



CODE DU BIEN: 25217051 - 29229 Celle

La propriété



CODE DU BIEN: 25217051 - 29229 Celle

La propriété



CODE DU BIEN: 25217051 - 29229 Celle

La propriété



CODE DU BIEN: 25217051 - 29229 Celle

La propriété



CODE DU BIEN: 25217051 - 29229 Celle

La propriété



CODE DU BIEN: 25217051 - 29229 Celle

La propriété



CODE DU BIEN: 25217051 - 29229 Celle

La propriété



CODE DU BIEN: 25217051 - 29229 Celle

La propriété



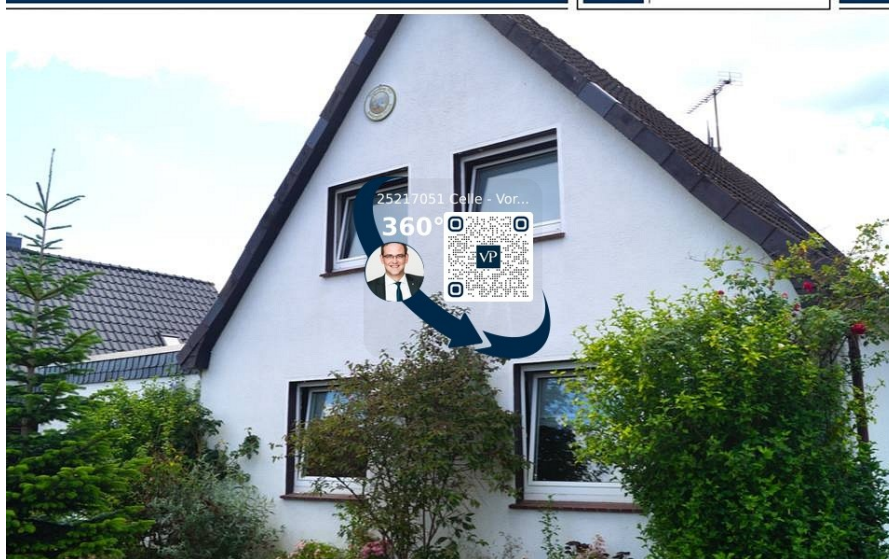
CODE DU BIEN: 25217051 - 29229 Celle

La propriété



CODE DU BIEN: 25217051 - 29229 Celle

La propriété



www.von-poll.com

Erfahren Sie hier
den Wert
Ihrer Immobilie.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

CODE DU BIEN: 25217051 - 29229 Celle

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

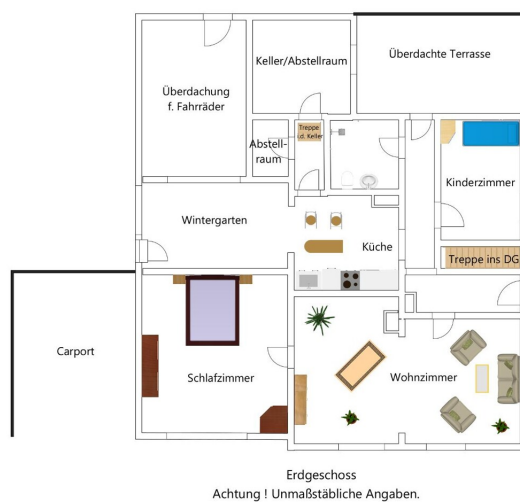
Finden Sie
Ihre Immobilie.

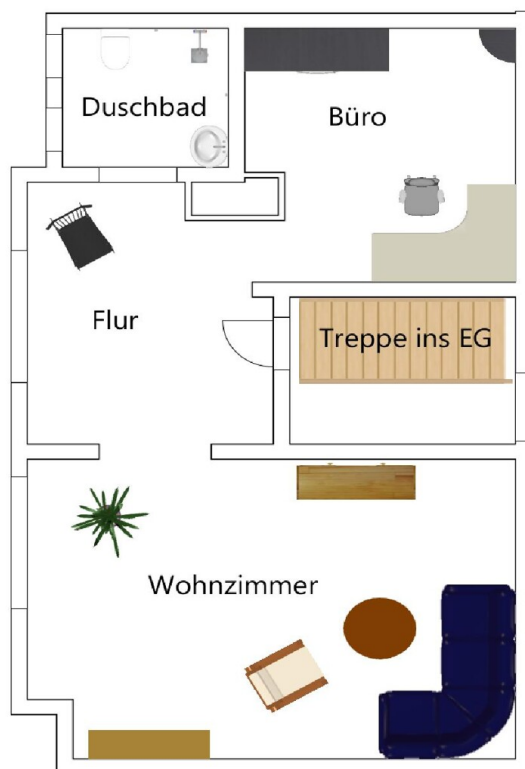
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25217051 - 29229 Celle

Plans d'étage





Dachgeschoss

Achtung ! Unmaßstäbliche Angaben.

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25217051 - 29229 Celle

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 25217051 - 29229 Celle

Détails des commodités

Carport 2003

Anbau und Umbau Wohnhaus 1977

Wintergarten 1995

Überdachte Terrasse

1 Kühlkellerraum

Schuppen für Gartengeräte mit Dachboden

CODE DU BIEN: 25217051 - 29229 Celle

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25217051 - 29229 Celle

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25217051 - 29229 Celle

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Simon von Collrepp

Schuhstraße 12, 29221 Celle

Tel.: +49 5141 - 20 48 90 0

E-Mail: celle@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com