

Celle – Stadtgebiet

# Einfamilienhaus in stadtnaher Lage zum fairen Preis!

Objektnummer: 23217043-1n

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 131 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 575 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23217043-1n - 29223 Celle – Stadtgebiet

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

Objektnummer: 23217043-1n - 29223 Celle – Stadtgebiet

## Auf einen Blick

Objektnummer	23217043-1n
Wohnfläche	ca. 131 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1928
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	295.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 55 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 23217043-1n - 29223 Celle – Stadtgebiet

## Auf einen Blick: Energiedaten

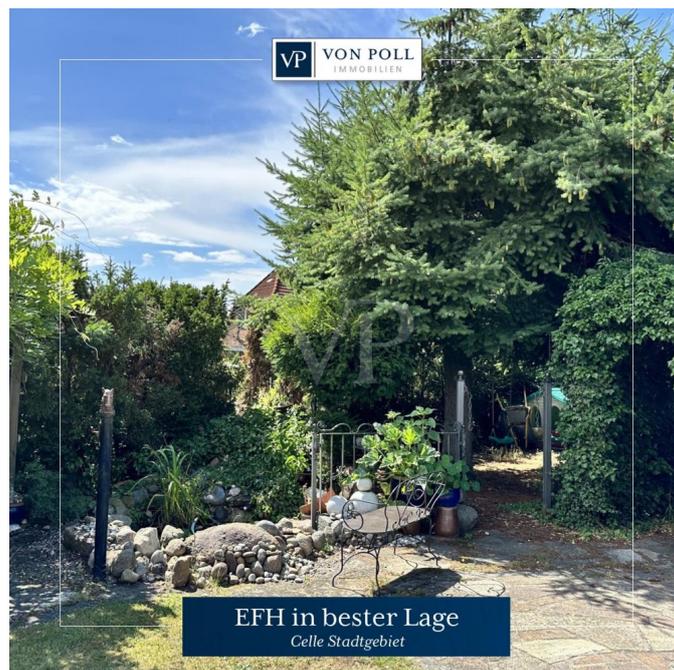
Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	276.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.07.2033	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23217043-1n - 29223 Celle – Stadtgebiet

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN®

EFH in bester Lage  
Celle Stadtgebiet

Objektnummer: 23217043-1n - 29223 Celle – Stadtgebiet

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Objektnummer: 23217043-1n - 29223 Celle – Stadtgebiet

## Die Immobilie



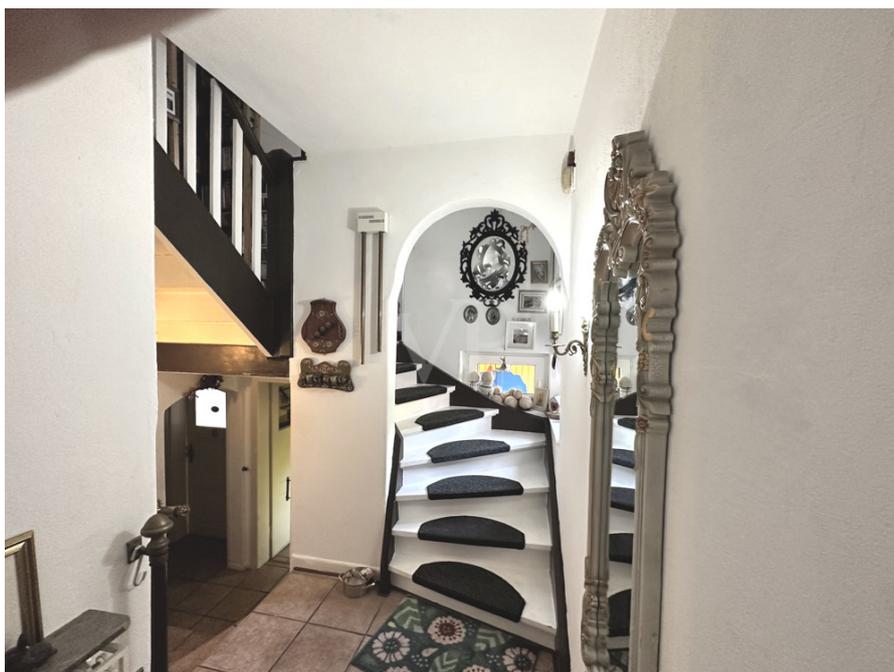
Objektnummer: 23217043-1n - 29223 Celle – Stadtgebiet

## Die Immobilie



Objektnummer: 23217043-1n - 29223 Celle – Stadtgebiet

## Die Immobilie



Objektnummer: 23217043-1n - 29223 Celle – Stadtgebiet

## Die Immobilie



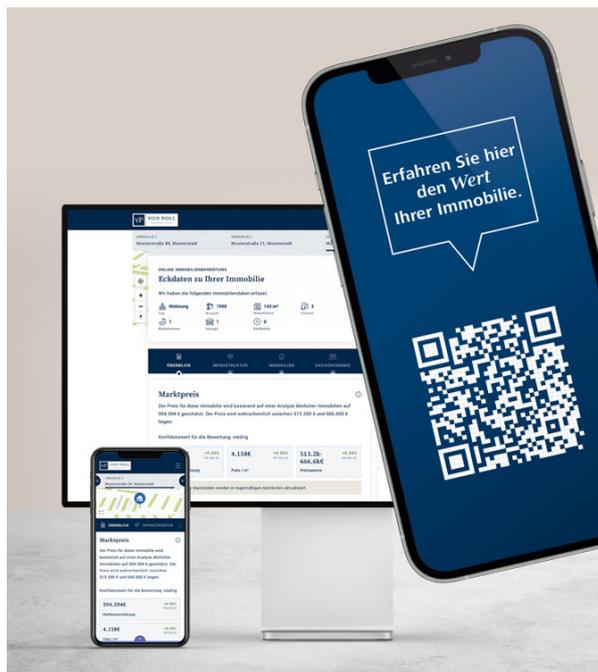
Objektnummer: 23217043-1n - 29223 Celle – Stadtgebiet

## Die Immobilie



Objektnummer: 23217043-1n - 29223 Celle – Stadtgebiet

## Die Immobilie



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



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

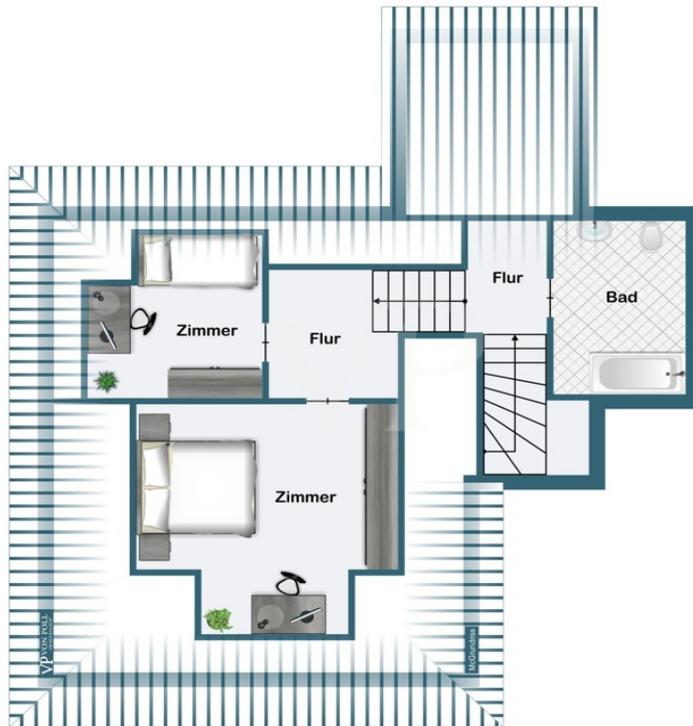
Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 23217043-1n - 29223 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: 23217043-1n - 29223 Celle – Stadtgebiet

## Ein erster Eindruck

Wir präsentieren Ihnen dieses charmante Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 131 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 575 m<sup>2</sup>. Das Baujahr 1928 verleiht dem Haus Charme und Charakter, der sich sowohl im Inneren als auch im Äußeren widerspiegelt. Das Haus befindet sich inmitten eines idyllischen Gartens, der durch alten Grundbestand besticht und zudem genügend Platz für eine gemütlichen Terrasse mit Grillplatz und Möglichkeiten zum gärtnern und spielen bietet. Der Grundriss des Hauses verfügt über 6 Zimmer, 2 Badezimmer, 1 Küche und ist so aufgeteilt, dass es genügend Freiraum für die Bedürfnisse einer Familie bietet. Die Ausstattungsqualität des Hauses ist gepflegt und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre persönlichen Vorstellungen in die Gestaltung einzubringen. Hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen. Die Immobilie befindet sich in einer gefragten stadtnahen Lage und bietet Ihnen kurze Wege mit dem Fahrrad und Auto für die Familien und Freizeitfahrten, da alle wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe und gut erreichbar sind. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie begeistern. Wir freuen uns auf Ihren Anruf und stehen Ihnen gerne für weitere Fragen zur Verfügung.

Objektnummer: 23217043-1n - 29223 Celle – Stadtgebiet

## Ausstattung und Details

elektrische Rollläden mit Fernbedienung;  
Fussbodenheizung in den Bädern;  
Glasfaseranschluß für schnelles Internet;

Objektnummer: 23217043-1n - 29223 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: 23217043-1n - 29223 Celle – Stadtgebiet

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 276.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Objektnummer: 23217043-1n - 29223 Celle – 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)