

Celle – Stadtgebiet

# Familienhaus mit Charme!

**CODICE OGGETTO: 23217079-1A**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 166 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 901 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 23217079-1A - 29223 Celle – Stadtgebiet

- 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: 23217079-1A - 29223 Celle – Stadtgebiet

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23217079-1A
Superficie netta	ca. 166 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1959
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	299.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 100 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Balcone

CODICE OGGETTO: 23217079-1A - 29223 Celle – Stadtgebiet

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	GAS	Consumo energetico	356.10 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	20.06.2033	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 23217079-1A - 29223 Celle – Stadtgebiet

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23217079-1A - 29223 Celle – Stadtgebiet

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23217079-1A - 29223 Celle – Stadtgebiet

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23217079-1A - 29223 Celle – Stadtgebiet

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23217079-1A - 29223 Celle – Stadtgebiet

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23217079-1A - 29223 Celle – Stadtgebiet

## La proprietà



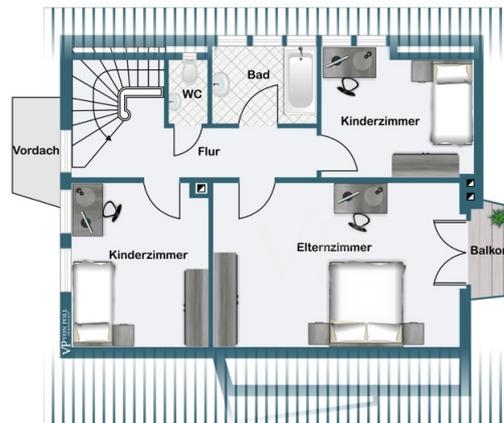
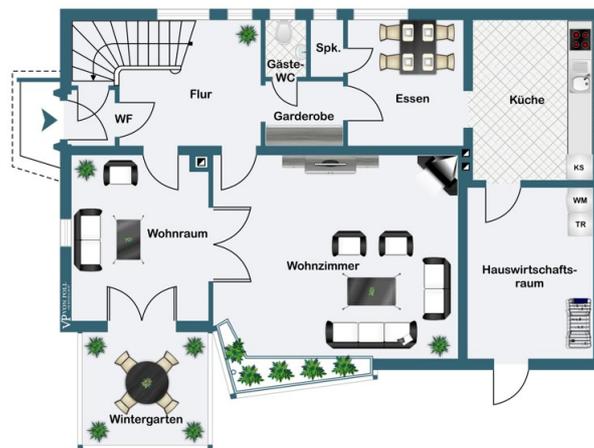
CODICE OGGETTO: 23217079-1A - 29223 Celle – Stadtgebiet

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23217079-1A - 29223 Celle – Stadtgebiet

## Planimetrie



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: 23217079-1A - 29223 Celle – Stadtgebiet**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1959 mit einer Wohnfläche von ca. 166 m<sup>2</sup> auf einem sehr schönen Grundstück von ca. 901m<sup>2</sup>. Die Immobilie befindet sich in einem guten Zustand und bietet eine solide Ausstattungsqualität. Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer. Ein besonderes Highlight ist das große Wohnzimmer mit Kamin, der für angenehme Wärme sorgt. An das Wohnzimmer schließt sich ein beheizter Wintergarten an, der mit Blick in den Garten zum Verweilen und Entspannen einlädt. Die Raumaufteilung ist familienfreundlich und bietet viel Raum und Privatsphäre für alle. An die Küche schließt sich ein Essbereich an, der Treffpunkt für gemeinsame Mahlzeiten mit der Familie oder Freunden. Das Bad ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet. Das Grundstück besticht durch einen sehr schönen Garten, der zum Spielen, Sonnenbaden oder Gärtnern einlädt. Hier kann man die Natur genießen und sich eine Wohlfühloase schaffen. Genießen Sie den Sommer auf der Sonnenterrasse oder dem großen Balkon. Die Lage des Hauses ist ideal. Es steht in einer beliebten Wohngegend, die sowohl die Nähe zur Stadt, als auch zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel bietet.

**CODICE OGGETTO: 23217079-1A - 29223 Celle – Stadtgebiet**

## Dettagli dei servizi

Jahr 2014 wurde eine Gasbrennwertheizung eingebaut und in 2023 mit einem energieeffizienteren Wärmetauscher und Umschaltventil modernisiert;  
Schallschutzfenster, auf Grund der angrenzenden Bahntrasse :

**CODICE OGGETTO: 23217079-1A - 29223 Celle – Stadtgebiet**

## 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. Der nächstgelegene Flughafen Hannover-Langenhagen ist mit dem Auto in etwa 30 min zu erreichen, mit der Bahn in 36 min.

**CODICE OGGETTO: 23217079-1A - 29223 Celle – Stadtgebiet**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 356.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959. 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.

CODICE OGGETTO: 23217079-1A - 29223 Celle – Stadtgebiet

## Partner di contatto

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

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)