

Celle / Vorwerk – Stadtgebiet

# Geräumiges Haus in Webersiedlung - Ideal für Familienleben

Objektnummer: 24217003-5a



KAUFPREIS: 245.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 860 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24217003-5a - 29229 Celle / Vorwerk – Stadtgebiet

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

Objektnummer: 24217003-5a - 29229 Celle / Vorwerk – Stadtgebiet

## Auf einen Blick

Objektnummer	24217003-5a	Kaufpreis	245.000 EUR
Wohnfläche	ca. 115 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2021
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 52 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche
Baujahr	1951		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 24217003-5a - 29229 Celle / Vorwerk – Stadtgebiet

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	385.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.08.2025	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		

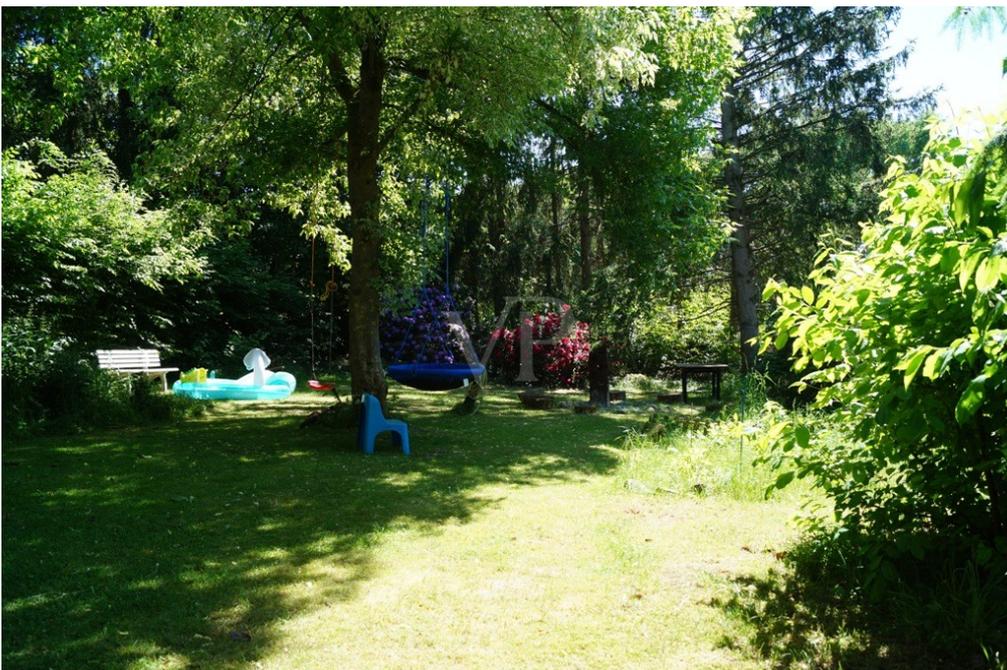
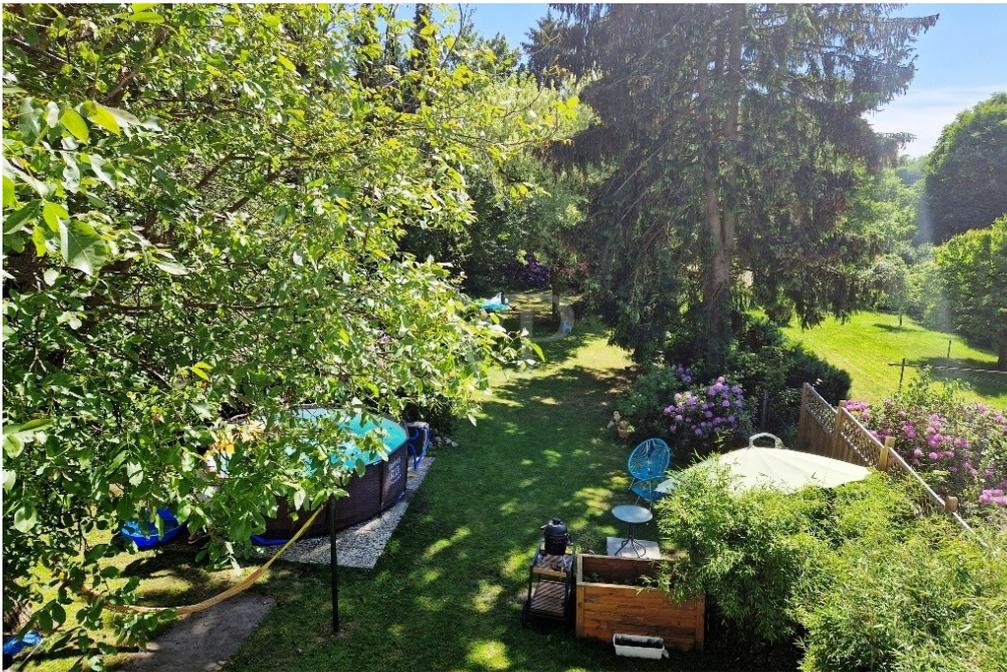
Objektnummer: 24217003-5a - 29229 Celle / Vorwerk – Stadtgebiet

## Die Immobilie



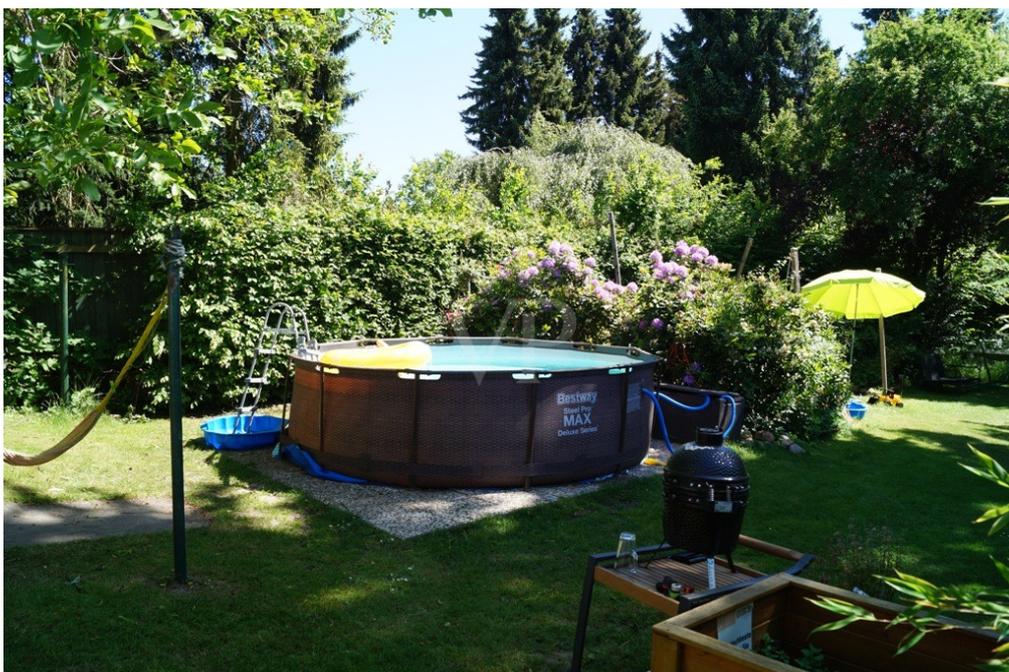
Objektnummer: 24217003-5a - 29229 Celle / Vorwerk – Stadtgebiet

## Die Immobilie



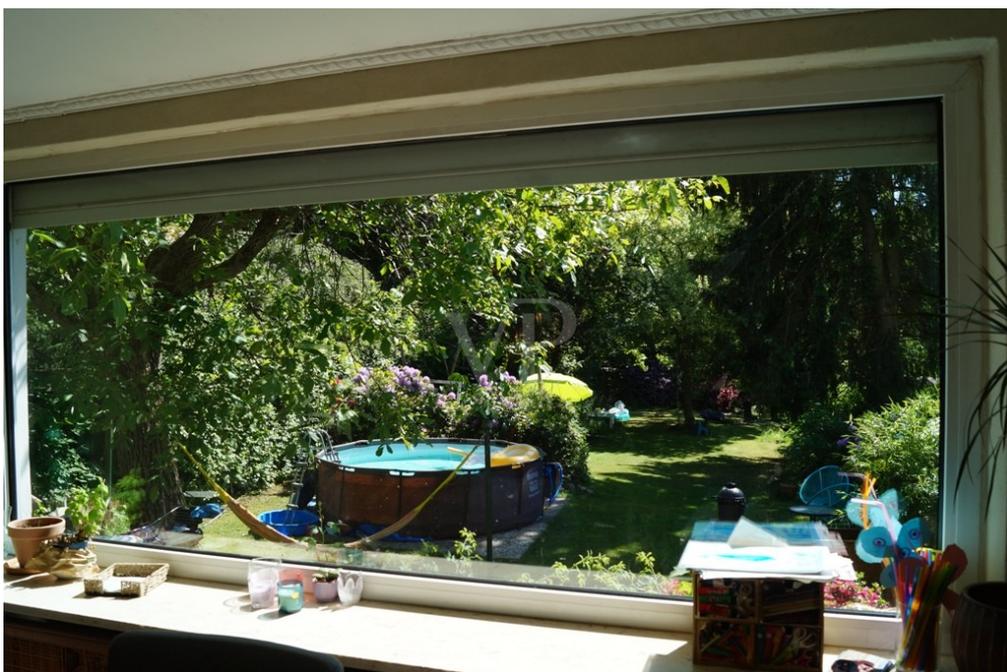
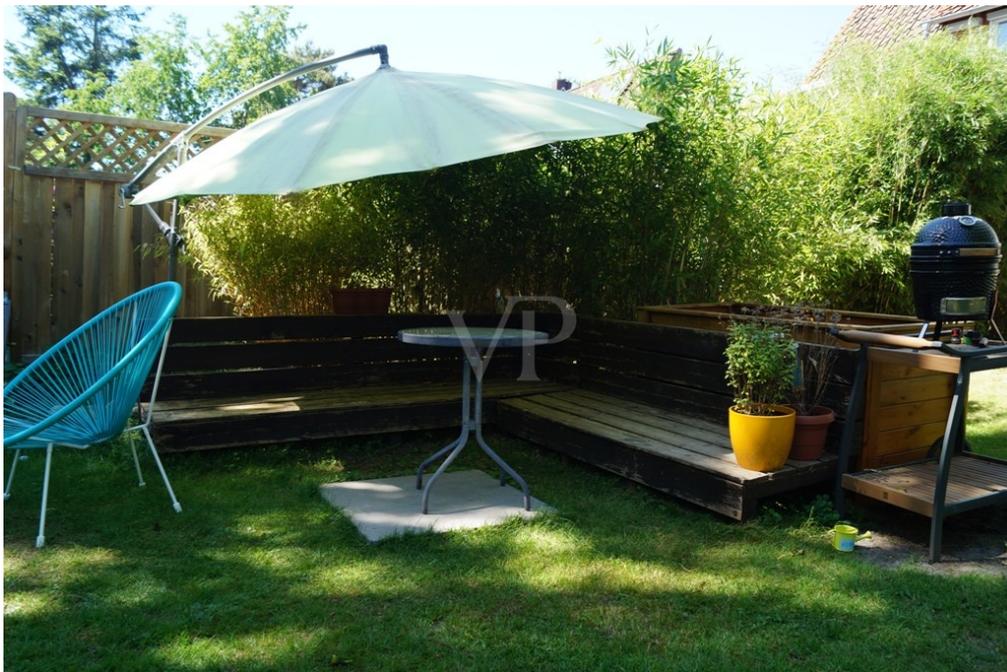
Objektnummer: 24217003-5a - 29229 Celle / Vorwerk – Stadtgebiet

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217003-5a - 29229 Celle / Vorwerk – Stadtgebiet

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217003-5a - 29229 Celle / Vorwerk – Stadtgebiet

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217003-5a - 29229 Celle / Vorwerk – Stadtgebiet

## Die Immobilie



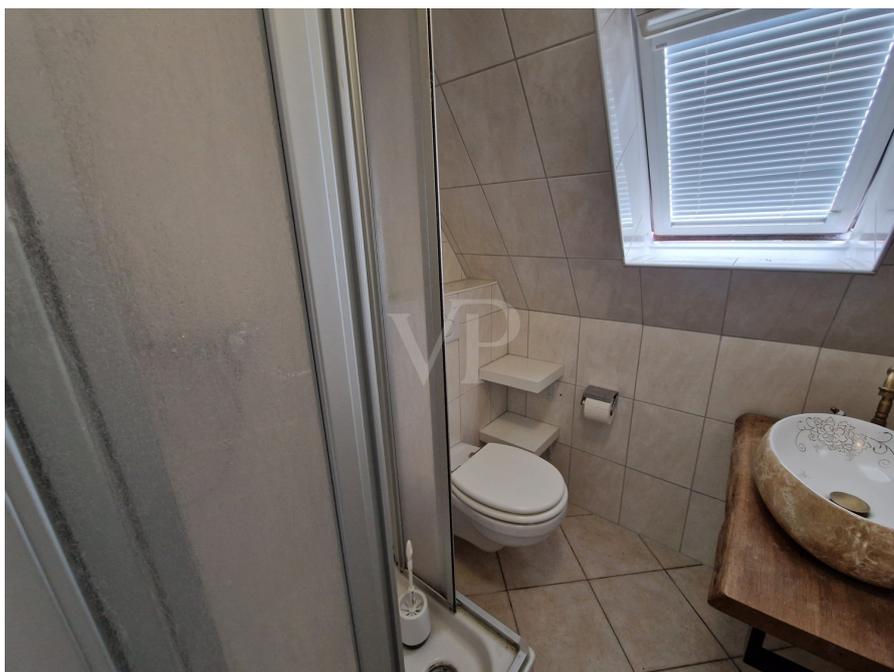
Objektnummer: 24217003-5a - 29229 Celle / Vorwerk – Stadtgebiet

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217003-5a - 29229 Celle / Vorwerk – Stadtgebiet

## Die Immobilie



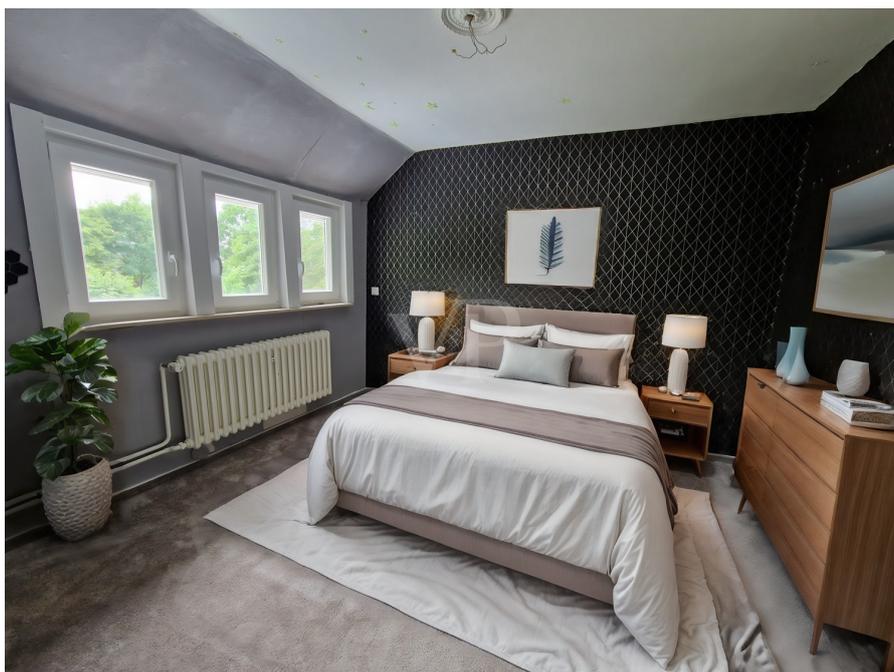
Objektnummer: 24217003-5a - 29229 Celle / Vorwerk – Stadtgebiet

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217003-5a - 29229 Celle / Vorwerk – Stadtgebiet

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217003-5a - 29229 Celle / Vorwerk – Stadtgebiet

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217003-5a - 29229 Celle / Vorwerk – 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.**

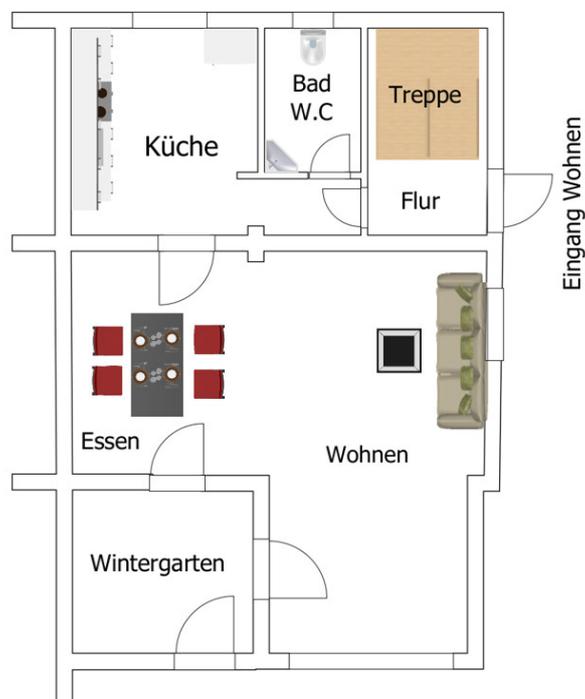
Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 24217003-5a - 29229 Celle / Vorwerk – Stadtgebiet

## Grundrisse

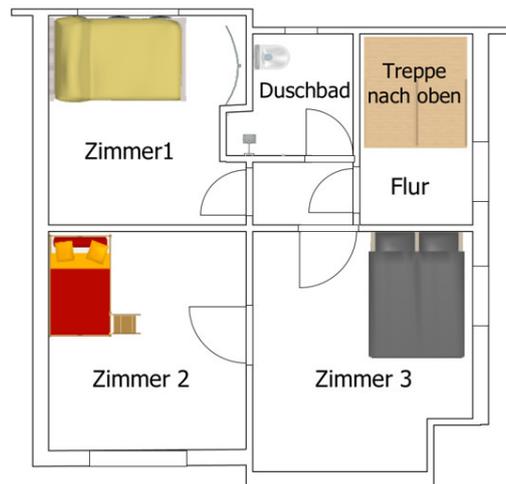
Erdgeschoss



Achtung ! Unmaßstäbliche Angaben.



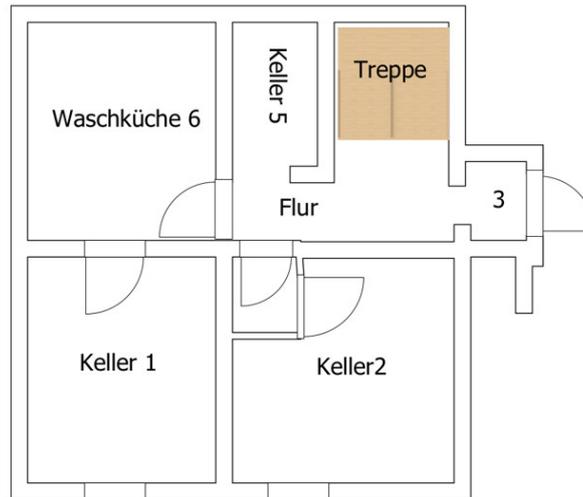
## Dachgeschoss



Achtung ! Unmaßstäbliche Angaben.



## Keller



Achtung ! Unmaßstäbliche Angaben.

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: 24217003-5a - 29229 Celle / Vorwerk – Stadtgebiet

## Ein erster Eindruck

Das geräumige Haus überzeugt durch seine praktische Lage und vielfältigen Annehmlichkeiten. Der Einzug ist kurzfristig möglich, sodass Sie schon bald von Ihrem neuen Zuhause profitieren können. Der Wintergarten lädt dazu ein, auch an kalten Tagen die schöne Aussicht zu genießen und bei Sonnenschein die Natur zu erleben. Die Terrasse bietet ausreichend Platz für gemütliche Stunden im Freien und lädt zum Verweilen ein. Der geräumige Keller bietet zusätzlichen Stauraum und Platz für individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Die bequeme Garage sorgt für einen komfortablen Stellplatz für Ihr Fahrzeug und schützt es vor jeglichen Witterungseinflüssen. Besonders hervorzuheben ist die vorhandene Wallbox, welche Ihnen die Möglichkeit bietet, Ihr Elektrofahrzeug bequem und umweltschonend zu laden. Dies macht das Haus auch für umweltbewusste Käufer äußerst attraktiv. Die Immobilie besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung und bietet somit genügend Platz für die gesamte Familie. Die offene Gestaltung schafft eine helle und freundliche Atmosphäre, die zum Wohlfühlen einlädt. Die zentrale Lage punktet durch eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie die Autobahn, was Ihnen eine unkomplizierte Mobilität garantiert. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen den Alltag angenehm und komfortabel. Insgesamt bietet diese Immobilie ein attraktives Gesamtpaket für Familien, Paare oder Singles, die auf der Suche nach einem praktischen und komfortablen Zuhause sind. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den Vorzügen und Annehmlichkeiten, die dieses Haus zu bieten hat.

Objektnummer: 24217003-5a - 29229 Celle / Vorwerk – Stadtgebiet

## Ausstattung und Details

Wannenbad und Duschbad 2012 erneuert

Fenster zum Teil mit elektrischen Außenjalousien

Wintergarten

Gästezimmer im Keller mit Heizung ausgestattet

Brennwerttherme 2016 erneuert- Energieausweis von 2015 und somit so schlecht, da die Sanierungen nicht mit drin sind. Gasabrechnungen vorhanden.

Glasfaser ist angeschlossen

Gartenbrunnen und 3 Zapfstellen

E-Ladestation

2016 Grunderneuerung der Elektrik

Objektnummer: 24217003-5a - 29229 Celle / Vorwerk – 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: 24217003-5a - 29229 Celle / Vorwerk – Stadtgebiet

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.8.2025. Endenergiebedarf beträgt 385.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1951. 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: 24217003-5a - 29229 Celle / Vorwerk – 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)