

Celle / Altencelle

**\*\*Zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage!  
Gepflegte 5-Zi.ETW in Altencelle\*\***

Objektnummer: 24217054



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

KAUFPREIS: 125.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5

Objektnummer: 24217054 - 29227 Celle / Altencelle

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

Objektnummer: 24217054 - 29227 Celle / Altencelle

## Auf einen Blick

Objektnummer	24217054
Wohnfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	125.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 100 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24217054 - 29227 Celle / Altencelle

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	16.09.2028	Endenergie- verbrauch	138.27 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Gas	Energie- Effizienzklasse	C

Objektnummer: 24217054 - 29227 Celle / Altencelle

## Die Immobilie



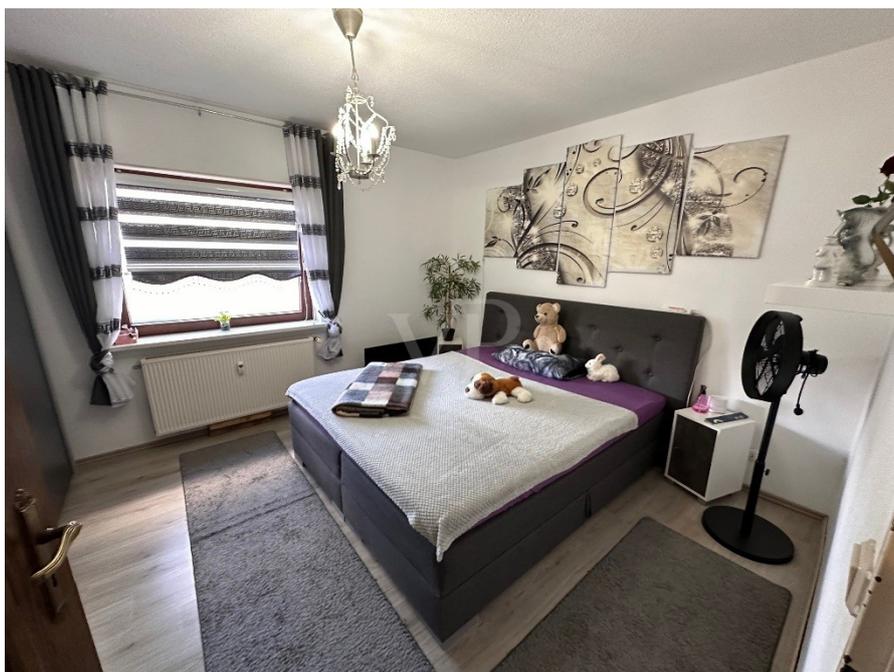
Objektnummer: 24217054 - 29227 Celle / Altencelle

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217054 - 29227 Celle / Altencelle

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217054 - 29227 Celle / Altencelle

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217054 - 29227 Celle / Altencelle

## Die Immobilie



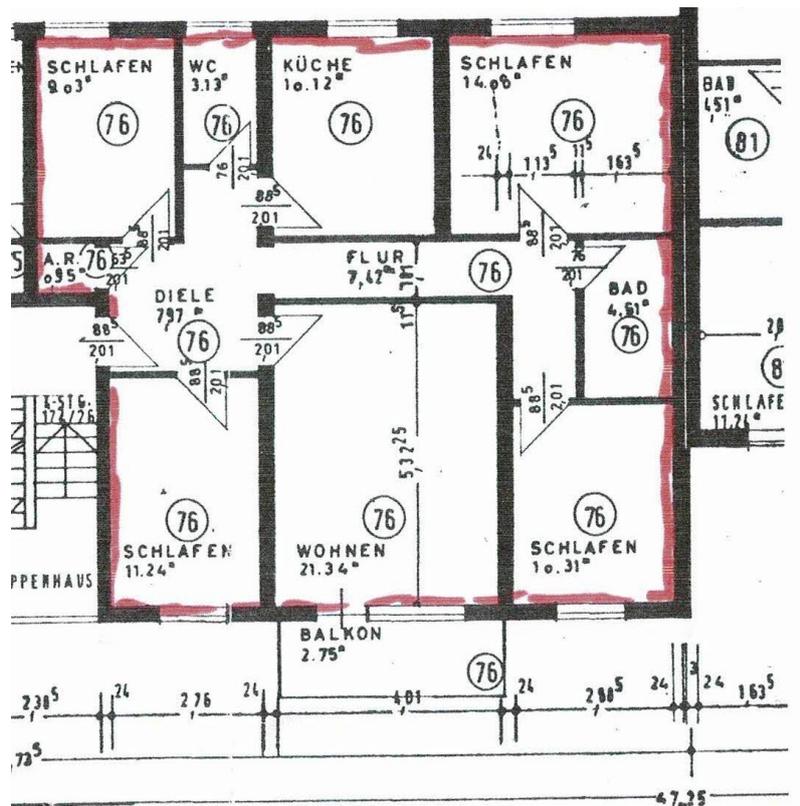
Objektnummer: 24217054 - 29227 Celle / Altencelle

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217054 - 29227 Celle / Altencelle

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24217054 - 29227 Celle / Altencelle

## Ein erster Eindruck

Die hier angebotene 5-Zi.Eigentumswohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 1973 im charmanten Stadtteil Altencelle. Mit einer Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> bietet diese Etagenwohnung im 1. Obergeschoss ausreichend Platz für Familien, Paare oder Einzelpersonen. Die Immobilie besticht durch eine gut durchdachte Raumaufteilung bestehend aus insgesamt 5 Zimmern, darunter vier Schlafzimmer und ein saniertes Badezimmer. Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohnzimmer, das durch große Fensterfronten viel Licht hereinlässt und direkten Zugang zum Balkon bietet. Dieser lädt zum Verweilen und Entspannen an der frischen Luft ein und bietet einen angenehmen Rückzugsort. Die vier Schlafzimmer sind praktisch geschnitten und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Home-Office. Das Badezimmer ist mit klassischen Sanitäranlagen ausgestattet und erfüllt alle Anforderungen an den täglichen Komfort. Die Immobilie verfügt zudem über eine Zentralheizung, die für eine gleichmäßige und angenehme Wärmeverteilung sorgt. Ein Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum für Haushaltsgegenstände oder persönliche Sachen. Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie ist die zugehörige Garage, die entweder zur Eigennutzung oder zur Vermietung genutzt werden kann. Durch die mögliche Vermietung der Garage können zusätzliche Einnahmen generiert werden. Derzeit ist die Wohnung vermietet und erzielt eine Jahresnettokaltmiete von EUR 7.440,00, was sie auch für Anleger interessant macht. Die Wohnanlage selbst zeigt sich in einem gepflegten Zustand und bietet eine angenehme Nachbarschaft. Die Lage in Altencelle zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar. Ob als Eigenheim zur Eigennutzung oder als vermietete Eigentumswohnung – diese gepflegte Immobilie in Altencelle bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und stellt eine solide Investition dar. Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen.

Objektnummer: 24217054 - 29227 Celle / Altencelle

## Ausstattung und Details

- + 5-Zimmer
- + vermietet
- + Jahresnettomiete aktuell EUR 7.440,00
- + Keller
- + Garage aktuell frei und vermietbar
- + Balkon
- + gepflegter Zustand
- + kein Sanierungsstau
- + saniertes Duschbad

Objektnummer: 24217054 - 29227 Celle / Altencelle

## 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: 24217054 - 29227 Celle / Altencelle

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.9.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 138.27 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Die Energieeffizienzklasse ist C.  
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: 24217054 - 29227 Celle / Altencelle

## 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)