

Celle

# Schöne Erdgeschosswohnung mit großer überdachter Terrasse in guter Lage.

Objektnummer: 24217063



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

KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 87,07 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24217063 - 29221 Celle

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

Objektnummer: 24217063 - 29221 Celle

## Auf einen Blick

Objektnummer	24217063
Wohnfläche	ca. 87,07 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2000
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	199.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 9 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 24217063 - 29221 Celle

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	87.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.08.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 24217063 - 29221 Celle

## Die Immobilie





Objektnummer: 24217063 - 29221 Celle

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217063 - 29221 Celle

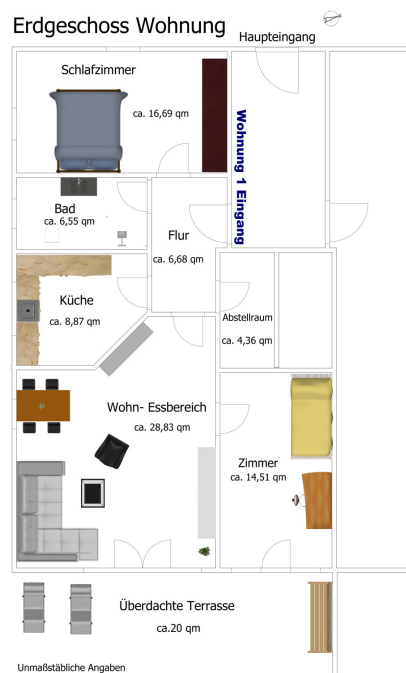
## Die Immobilie





Objektnummer: 24217063 - 29221 Celle

## Die Immobilie





Objektnummer: 24217063 - 29221 Celle

## Ein erster Eindruck

Modernes Mehrfamilienhaus mit großer überdachter Terrasse in Celle- Neuenhäusen. Diese gepflegte Erdgeschosswohnung befindet sich in einem modernen 5-Familienhaus, das im Jahr 2000 erbaut wurde. Die Immobilie wurde zuletzt im Jahr 2023 modernisiert, wobei insbesondere die Heizungsanlage erneuert wurde. Die Zentralheizung sorgt dabei für eine effiziente und angenehme Wärmeverteilung in der gesamten Wohnung. Mit einer Wohnfläche von circa 87,07 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung ausreichend Platz für unterschiedliche Lebensstile. Die Raumaufteilung umfasst drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, die vielseitig genutzt werden können. Ideal, um diese als Kinder-, Gästezimmer oder Arbeitsbereich zu gestalten. Ein Badezimmer ergänzt den Wohnkomfort und rundet das Raumangebot ab. Ein Highlight dieser Wohnung ist die großzügige, überdachte Terrasse mit einer Fläche von etwa 20 m<sup>2</sup>. Diese ist direkt zugänglich und lädt dazu ein, gesellige Stunden im Freien zu verbringen. Zur Wohnung gehört auch ein praktischer Kellerraum mit etwa 9,01 m<sup>2</sup>, der zusätzlichen Stauraum bietet. Zudem stehen den Bewohnern ein Gemeinschaftswaschkeller sowie ein Fahrradraum zur Verfügung, was zusätzlichen Komfort im Alltag ermöglicht. Ein Stellplatz für Ihr Fahrzeug rundet das Angebot ab, damit Sie jederzeit bequem parken können. Die Wohnanlage ist gepflegt und vermittelt einen positiven Gesamteindruck. Sie liegt zentral, sodass sowohl Einkaufsmöglichkeiten als auch die Innenstadt fußläufig schnell erreichbar sind. Der monatliche Hausgeldbeitrag beträgt 400 Euro und umfasst bereits die Heizkosten, was eine gute Kalkulationsgrundlage für zukünftige Eigentümer darstellt. Die Ausstattung der Wohnung entspricht einer normalen Qualität, ist funktional und bietet eine solide Basis für Ihre individuellen Gestaltungsideen. Ob für Paare, kleine Familien oder Singles – diese Wohnung stellt eine interessante Option auf dem Immobilienmarkt dar und ist bereit für neue Bewohner, die hier ihr Zuhause finden wollen. Besichtigungen sind nach vorheriger Terminabsprache möglich. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um sich selbst einen Eindruck von dieser einladenden Erdgeschosswohnung mit attraktiven Außenflächen zu verschaffen.

Objektnummer: 24217063 - 29221 Celle

## Ausstattung und Details

Modernes 5 Familienhaus  
Überdachte große Terrasse ca. 20 qm  
Sondereigentum- Terrasse mit Garten von ca. 24,9 qm  
Eigener Keller ca. 9,01 qm  
Gemeinschaftswaschkeller  
Fahrradraum  
Stellplatz  
Gepflegte Anlage  
Fußläufig einkaufen  
Fußläufig in die Innenstadt  
Hausgeld beträgt 400 Euro inklusive Heizkosten

**Objektnummer: 24217063 - 29221 Celle**

## 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.

Objektnummer: 24217063 - 29221 Celle

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 87.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. 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: 24217063 - 29221 Celle

## 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)