

Celle – Stadtgebiet

# Fußläufig in die Innenstadt! Sehr schönes Haacke Haus in beliebter Lage von Celle

Objektnummer: 25217019

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 420.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 141,62 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 674 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25217019 - 29221 Celle – Stadtgebiet

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

Objektnummer: 25217019 - 29221 Celle – Stadtgebiet

## Auf einen Blick

Objektnummer	25217019
Wohnfläche	ca. 141,62 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1990
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	420.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Nutzfläche	ca. 25 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25217019 - 29221 Celle – Stadtgebiet

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	90.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.01.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1990

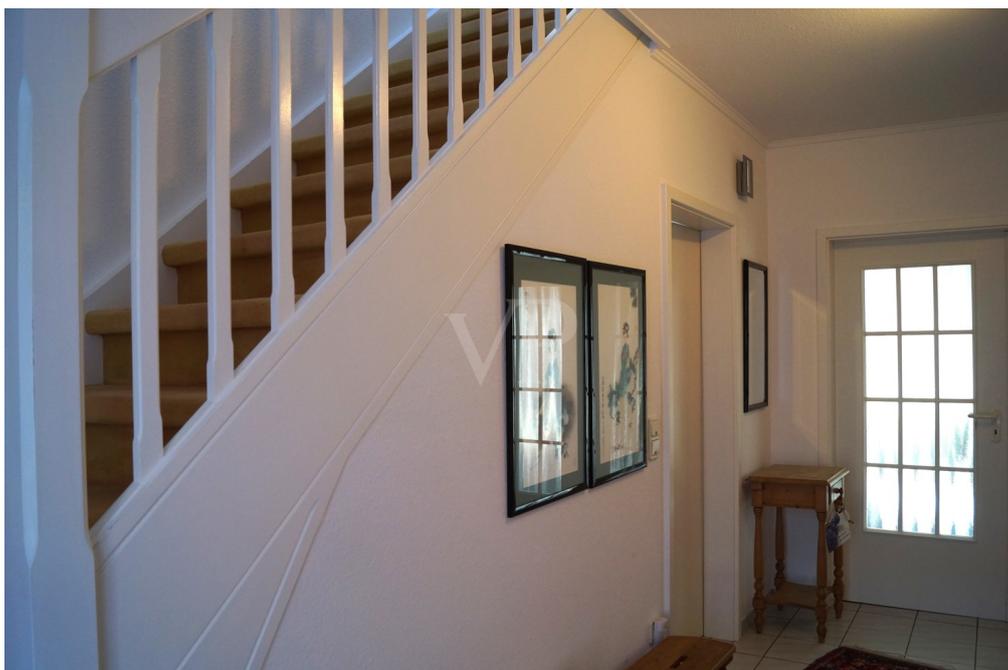
Objektnummer: 25217019 - 29221 Celle – Stadtgebiet

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217019 - 29221 Celle – Stadtgebiet

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217019 - 29221 Celle – Stadtgebiet

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217019 - 29221 Celle – Stadtgebiet

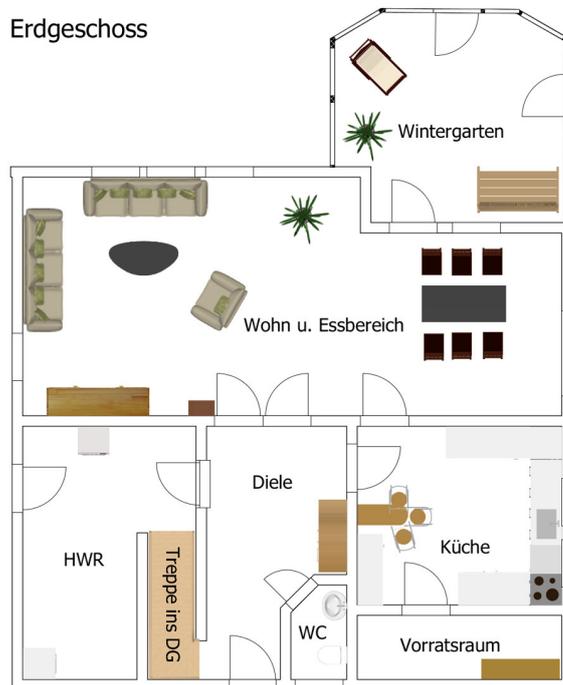
## Die Immobilie



Objektnummer: 25217019 - 29221 Celle – Stadtgebiet

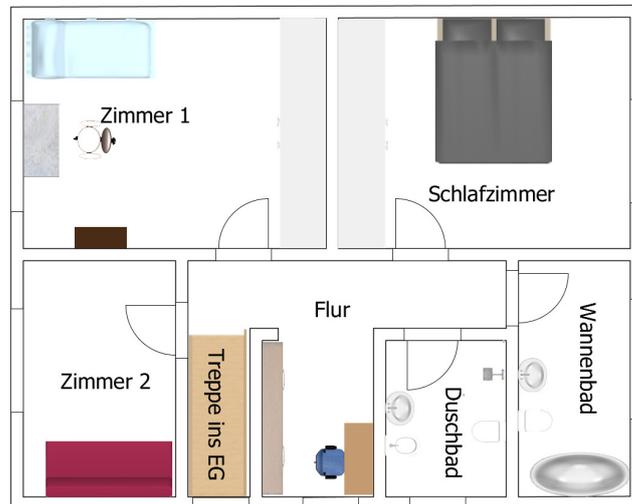
## Grundrisse

Erdgeschoss



Achtung ! Unmaßstäbliche Angaben.

## Dachgeschoss



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: 25217019 - 29221 Celle – Stadtgebiet

## Ein erster Eindruck

Die hier angebotene Immobilie ist ein gepflegtes Einfamilienhaus, das im Jahr 1990 erbaut wurde und sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 674 m<sup>2</sup> befindet. Mit einer Wohnfläche von ca. 141,62 m<sup>2</sup> bietet das Haus ausreichend Platz für eine Familie, die sowohl von der zentralen Lage als auch den umfangreichen Ausstattungen profitieren möchte. Das gepflegte Haus wurde im Laufe der Jahre kontinuierlich modernisiert, um den neuesten Standards zu entsprechen. So wurde 1998 ein Wintergarten angebaut, der mit einer elektrischen Sonnenmarkise ausgestattet ist und zusätzlichen Wohnraum bietet. Dieser Bereich eignet sich hervorragend für gemütliche Stunden und erweitert den großzügigen Wohn-Essbereich auf harmonische Weise. Die moderne Einbauküche ist ideal für alle, die gerne kochen und im angrenzenden, großen Wohn-Essbereich gemütliche Mahlzeiten genießen möchten. Ein Vorratsraum mit natürlicher Kühlung und der HWR bietet zusätzliche Lagermöglichkeiten und rundet das Platzangebot im Haus ab. Im Jahr 2002 wurde die Gaube erweitert, wodurch nicht nur die Raumaufteilung optimiert, sondern auch die Bäder erneuert wurden. Das Haus verfügt über ein Duschbad mit Bidet, ein Wannenbad und ein Gäste-WC, die allesamt modernen Komfort bieten. Eine weitere wichtige Modernisierungsmaßnahme erfolgte 2013 mit der Installation eines effizienten Gasbrennwertgerätes, das für eine zeitgemäße Beheizung sorgt. Eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 5,28 kWp, die im Jahr 2003 installiert wurde, trägt zur Energieeffizienz und zur Reduzierung der Nebenkosten bei. Der Garten bietet reichlich Raum zur Freizeitgestaltung und ist durch einen Zaun umschlossen, was für Sicherheit und Privatsphäre sorgt. Das Gartenhaus bietet Platz für ihre Gartengeräte. Für ausreichend Stauraum sorgt ein großer Dachboden, der vielseitig genutzt werden kann. Zur Immobilie gehört eine etwa 25 m<sup>2</sup> große Garage, die Platz für ein Fahrzeug bietet. Zudem steht ein zusätzlicher Stellplatz zur Verfügung, der weiteren Parkraum schafft. Die gute Nachbarschaft und die fußläufige Nähe zur Innenstadt runden das attraktive Angebot dieser Immobilie ab und machen sie zu einem idealen Zuhause für Familien. Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus durch seine durchdachte Modernisierung und die attraktive Lage eine hervorragende Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten zu vereinen und den Komfort eines zentral gelegenen und gepflegten Hauses zu genießen. Kontaktieren Sie uns, um einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 25217019 - 29221 Celle – Stadtgebiet

## Ausstattung und Details

Schönes gepflegtes Haacke Haus in beliebter und zentraler Lage  
Fußläufig in die Innenstadt  
Garage ca.25 qm und Stellplatz  
Angebauter Wintergarten von 1998 mit elektrischer Sonnenmarkise  
Gaube 2002 erweitert und damit auch die Bäder erneuert.  
PV Anlage von 2003- 5,28 kWp  
GB von 2013  
Vorratsraum mit natureller Kühlung  
Gartenhütte für Gartengeräte  
1 Duschbad mit Bidet  
1 Wannenbad  
1 Gäste-WC  
Staumöglichkeit im großen Dachboden

Objektnummer: 25217019 - 29221 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.

Objektnummer: 25217019 - 29221 Celle – Stadtgebiet

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.1.2035. Endenergieverbrauch beträgt 90.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. 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: 25217019 - 29221 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)