

Celle

# Warum Miete zahlen? Fußläufig in die Innenstadt.

Objektnummer: 24217023



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

KAUFPREIS: 165.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80,92 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24217023 - 29223 Celle

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

Objektnummer: 24217023 - 29223 Celle

## Auf einen Blick

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Objektnummer  | 24217023          |
| Wohnfläche    | ca. 80,92 m²      |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Etage         | 1                 |
| Zimmer        | 4                 |
| Schlafzimmer  | 3                 |
| Badezimmer    | 1                 |
| Baujahr       | 1964              |
| Stellplatz    | 1 x Freiplatz     |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 165.000 EUR                                                               |
| Wohnung     | Erdgeschosswohnung                                                        |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 27 m²                                                                 |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/-mitbenutzung                                            |

Objektnummer: 24217023 - 29223 Celle

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas           |
| Energieausweis gültig bis  | 03.01.2034    |
| Befuerung                  | Gas           |

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Energieinformationen    | BEDARF         |
| Endenergiebedarf        | 335.30 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | H              |

Objektnummer: 24217023 - 29223 Celle

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217023 - 29223 Celler

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217023 - 29223 Celle

## Die Immobilie



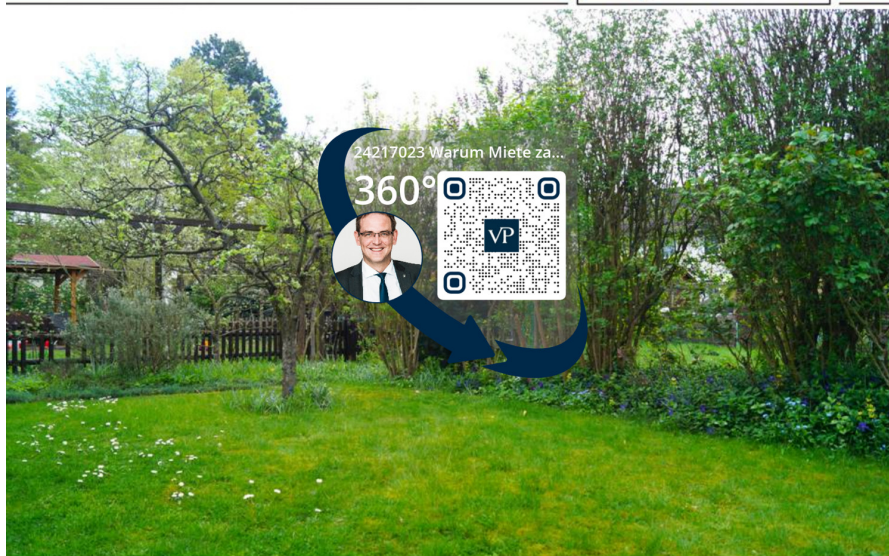
Objektnummer: 24217023 - 29223 Celle

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217023 - 29223 Celle

## Die Immobilie



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

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.



### 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)

Objektnummer: 24217023 - 29223 Celler

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

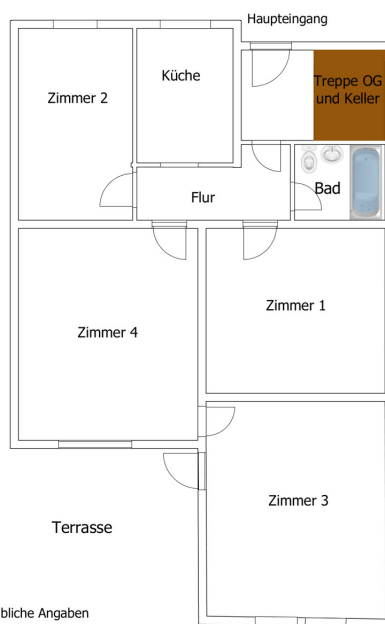
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 24217023 - 29223 Celle

## Grundrisse

Erdgeschosswohnung



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: 24217023 - 29223 Celle

## Ein erster Eindruck

In zentraler Lage der Stadt befindet sich diese Reihenhauswohnung mit Anbau, Terrasse und Minigarten, die sich ideal sowohl für Singles als auch für kleine Familien eignet. Das Baujahr der Immobilie liegt im Jahr 1964 und 1971 wurde noch ein Zimmer angebaut. Die Wohnfläche beträgt ca. 80,92 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf insgesamt 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer, 1 Badezimmer, eine Küche, und einen gemütlichen Wohnbereich. Der Parkettboden in den Wohn- und Schlafbereichen verleiht der Wohnung eine warme und einladende Atmosphäre. Zusätzlich sorgen Rolläden an den Fenstern für Privatsphäre und Schutz vor Sonneneinstrahlung. Ein Highlight dieser Wohnung ist die Terrasse, die nach einem langen Arbeitstag zum Entspannen einlädt. Ein Stellplatz vor dem Haus bietet Platz für das Auto der Bewohner, während zwei Kellerräume zusätzlichen Stauraum bieten. Zudem steht ein gemeinsamer Waschkeller zur Verfügung, der von beiden Parteien genutzt werden kann. Die Nähe zur Innenstadt ermöglicht ein bequemes Erreichen von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Einrichtungen. Fußläufig können alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs erreicht werden, was die Wohnung zu einem idealen Wohnort für Berufstätige oder Familien macht. Insgesamt bietet diese Immobilie eine solide und praktische Wohnlösung in zentraler Lage, ideal für diejenigen, die auf der Suche nach einer erschwinglichen und gut gelegenen Wohnung sind. Interessenten sind herzlich eingeladen, die Immobilie zu besichtigen und sich selbst von ihren Vorzügen zu überzeugen.

Objektnummer: 24217023 - 29223 Celle

## Ausstattung und Details

Reihenhauswohnung mit Anbau

Terrasse und Minigarten

Stellplatz vor dem Haus

Parkettboden in Wohn- und Schlafbereich

Rollläden

4 Zimmer, Küche, Flur, Bad

2 Kellerräume

Waschkeller für beide Parteien

Innenstadtnah

Objektnummer: 24217023 - 29223 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: 24217023 - 29223 Celle

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 335.30 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. 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 Handelsregistrauszugs, 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: 24217023 - 29223 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)