

Bröckel – Bröckel, Kreis Celle (Gemeinde)

# Solides Haus mit Blick ins Grüne

Objektnummer: 24217068



KAUFPREIS: 259.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.232 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24217068 - 29356 Bröckel – Bröckel, Kreis Celle (Gemeinde)

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

Objektnummer: 24217068 - 29356 Bröckel – Bröckel, Kreis Celle (Gemeinde)

## Auf einen Blick

Objektnummer	24217068
Wohnfläche	ca. 115 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1977
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	259.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 24217068 - 29356 Bröckel – Bröckel, Kreis Celle (Gemeinde)

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	344.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.10.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 24217068 - 29356 Bröckel – Bröckel, Kreis Celle (Gemeinde)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217068 - 29356 Bröckel – Bröckel, Kreis Celle (Gemeinde)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217068 - 29356 Bröckel – Bröckel, Kreis Celle (Gemeinde)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217068 - 29356 Bröckel – Bröckel, Kreis Celle (Gemeinde)

## Die Immobilie





Objektnummer: 24217068 - 29356 Bröckel – Bröckel, Kreis Celle (Gemeinde)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217068 - 29356 Bröckel – Bröckel, Kreis Celle (Gemeinde)

## Grundrisse



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: 24217068 - 29356 Bröckel – Bröckel, Kreis Celle (Gemeinde)

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gemütliches Einfamilienhaus, das im Jahr 1977 erbaut wurde und sich in einem gepflegten Zustand befindet. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 115 m<sup>2</sup> mit einem großzügigem Freisitz, der einen weitläufigem Blick in das große Grundstück von ca. 1232 m<sup>2</sup> und ins Grüne freigibt. Das Einfamilienhaus besticht durch eine klare und funktionale Raumaufteilung, die insgesamt vier Zimmer plus Küche und Bad umfasst. Der Wohnbereich ist lichtdurchflutet und großzügig gestaltet. Von hier gelangen Sie direkt zum Freisitz und in den Garten der den Blick ins Grüne schweifen lässt. Das Haus ist gemütlich und durch viel Tageslicht schafft es eine angenehme Wohnatmosphäre. Das Dachgeschoss ist derzeit nicht ausgebaut, bietet allerdings eine weitere großzügige Reserve. Selbstverständlich ist dies noch durch einen Architekten abzusichern. Das Dach ist zwischen den Sparren gedämmt und bietet für einen Ausbau beste Voraussetzungen. Die Qualität der Ausstattung ist als normal einzustufen, was Praktikabilität und Funktionalität in den Vordergrund stellt. Sicher bietet sich hier optional die Möglichkeit, es nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und zu erweitern. Das großzügige Grundstück bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und ist ein idealer Ort für Gartenliebhaber. Durch die ruhige und naturverbundene Lage können zukünftige Eigentümer hier die Vorzüge des Wohnens im Grünen genießen, ohne auf die Annehmlichkeiten einer gepflegten Immobilie verzichten zu müssen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Termins zur Besichtigung.

Objektnummer: 24217068 - 29356 Bröckel – Bröckel, Kreis Celle (Gemeinde)

## Ausstattung und Details

Ölheizung Brennwert aus 2015;  
Doppelgarage;  
Rollläden;  
Bad EG saniert in 2016;  
Vollkeller;  
großer Dachboden mit möglicher Ausbaureserve;

Objektnummer: 24217068 - 29356 Bröckel – Bröckel, Kreis Celle (Gemeinde)

## Alles zum Standort

Willkommen in Bröckel Bröckel ist eine Gemeinde des Landkreises Celle in Niedersachsen. Diese gehört der Samtgemeinde Flotwedel mit Sitz in Wienhausen an. Bröckel liegt südöstlich von Celle unmittelbar an der Bundesstraße 214 und hat somit eine Ortsumgehung. Etwa 2 km südlich vom Ort fließt die Fuhse, die Bröckel von dem benachbarten Ort Uetze trennt. Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Katzhorn und Weghaus. Die Landeshauptstadt Hannover ist ungefähr 35 Kilometer von Bröckel entfernt. Bröckel hat einiges zu bieten: Neben Ärzten, einer Apotheke und einem Einkaufsmarkt gibt es mehrere Bäckereien. Außerdem ist der "Viva Arena Spielpark" erwähnenswert, welcher inmitten des Dorfes Bröckel liegt. Hinzu kommt der "Antikhof Drei Eichen", dessen Geschichte bis in das 14. Jahrhundert zurückreicht. Heute wird dieser altehrwürdige, denkmalgeschützte Hof für Veranstaltungen und als Restaurierungsbetrieb genutzt; zudem dient die idyllische Lokalität auch als Kulisse für Modeaufnahmen.

Objektnummer: 24217068 - 29356 Bröckel – Bröckel, Kreis Celle (Gemeinde)

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 344.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. 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: 24217068 - 29356 Bröckel – Bröckel, Kreis Celle (Gemeinde)

## 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)