

Bröckel

**\*\*Familien aufgepasst! Tolles Einfamilienhaus mit  
Komfortausstattung in ruhiger Lage!\*\***

Objektnummer: 24217004-1



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

**KAUFPREIS: 375.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 196 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 652 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24217004-1 - 29356 Bröckel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24217004-1 - 29356 Bröckel

## Auf einen Blick

|               |  |                            |   |
|---------------|--|----------------------------|---|
| Objektnummer  | 24217004-1                             | Kaufpreis                  | 375.000 EUR   |
| Wohnfläche    | ca. 196 m <sup>2</sup>                 | Haustyp                    | Einfamilienhaus   |
| Dachform      | Satteldach                             | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bezugsfrei ab | 11.07.2024                             | Modernisierung / Sanierung | 2001  |
| Zimmer        | 8                                      | Zustand der Immobilie      | gepflegt  |
| Schlafzimmer  | 7                                      | Bauweise                   | Massiv  |
| Badezimmer    | 1                                      | Nutzfläche                 | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Baujahr       | 1984                                   | Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche       |
| Stellplatz    | 1 x Carport, 2 x Freiplatz, 1 x Garage |                            |   |

Objektnummer: 24217004-1 - 29356 Bröckel

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                         |                            |
|----------------------------|----------------|-------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis          | Verbrauchsausweis          |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch     | 91.20 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 11.12.2033     | Energie-Effizienzklasse | C                          |
| Befuerung                  | Gas            |                         |                            |

Objektnummer: 24217004-1 - 29356 Bröckel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217004-1 - 29356 Bröckel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217004-1 - 29356 Bröckel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217004-1 - 29356 Bröckel

## Die Immobilie



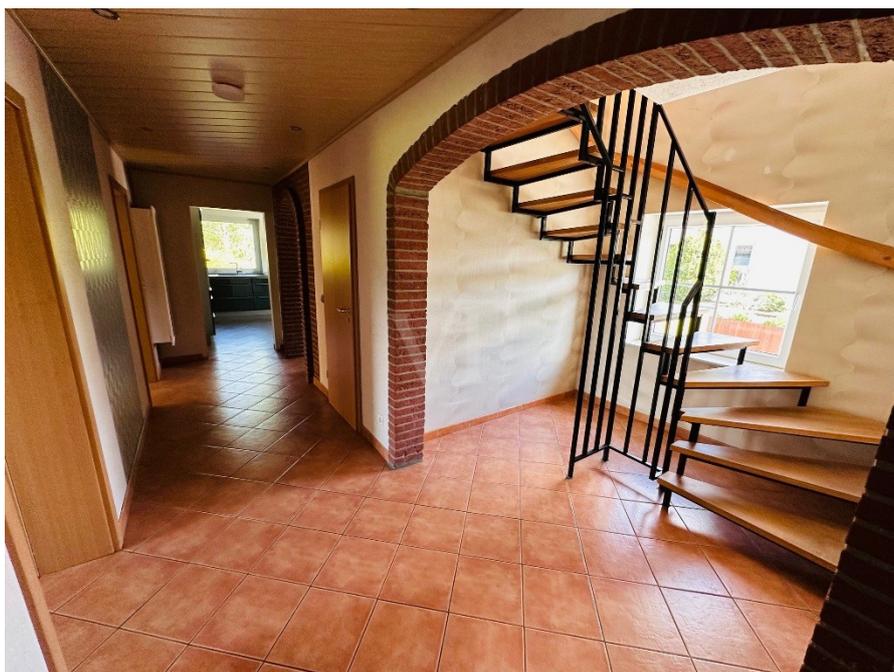
Objektnummer: 24217004-1 - 29356 Bröckel

## Die Immobilie



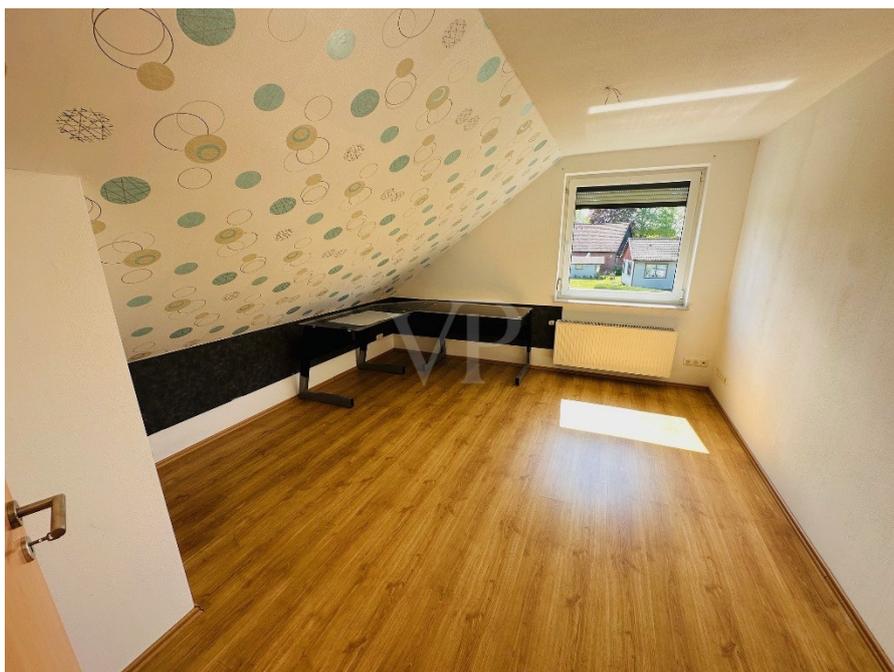
Objektnummer: 24217004-1 - 29356 Bröckel

## Die Immobilie



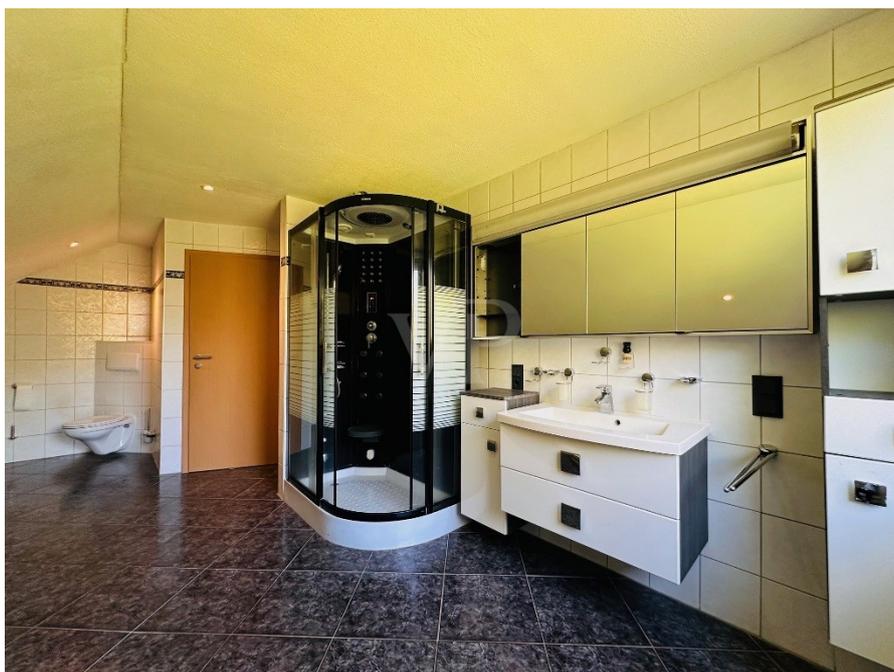
Objektnummer: 24217004-1 - 29356 Bröckel

## Die Immobilie



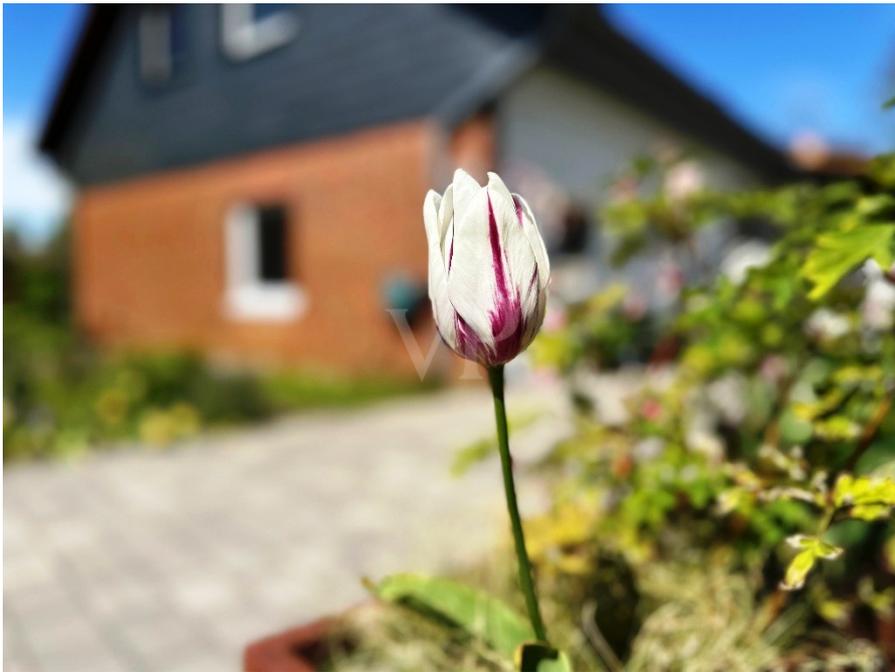
Objektnummer: 24217004-1 - 29356 Bröckel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217004-1 - 29356 Bröckel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217004-1 - 29356 Bröckel

## Die Immobilie



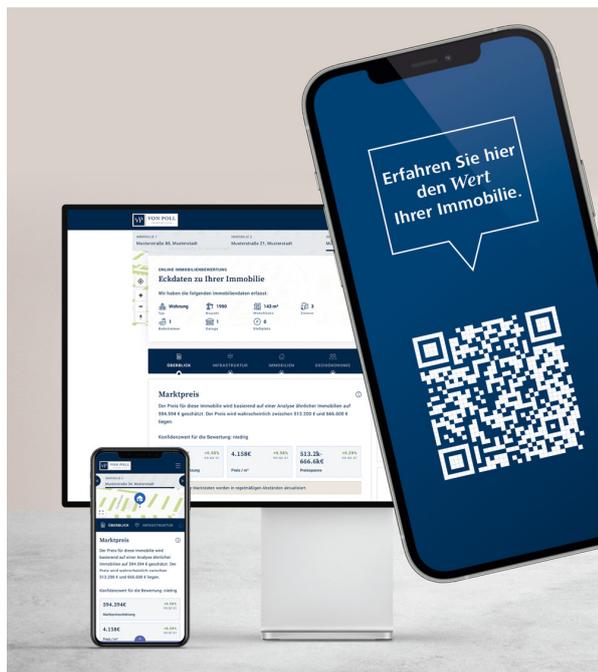
Objektnummer: 24217004-1 - 29356 Bröckel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217004-1 - 29356 Bröckel

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

### 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)



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

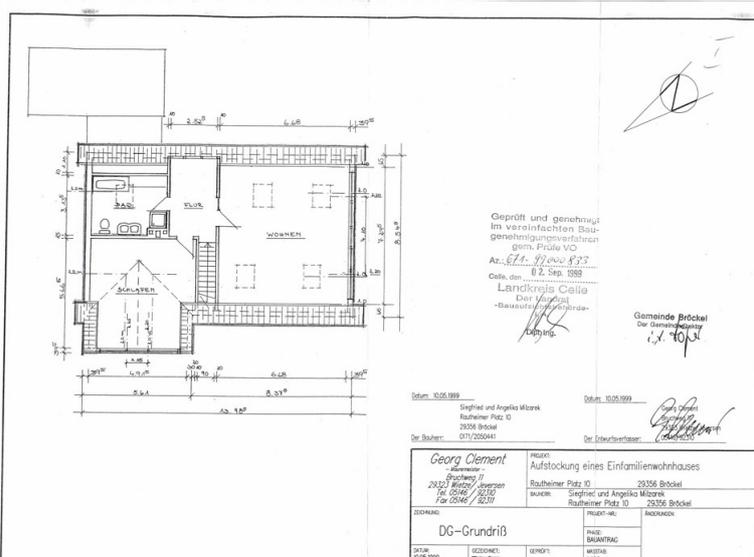
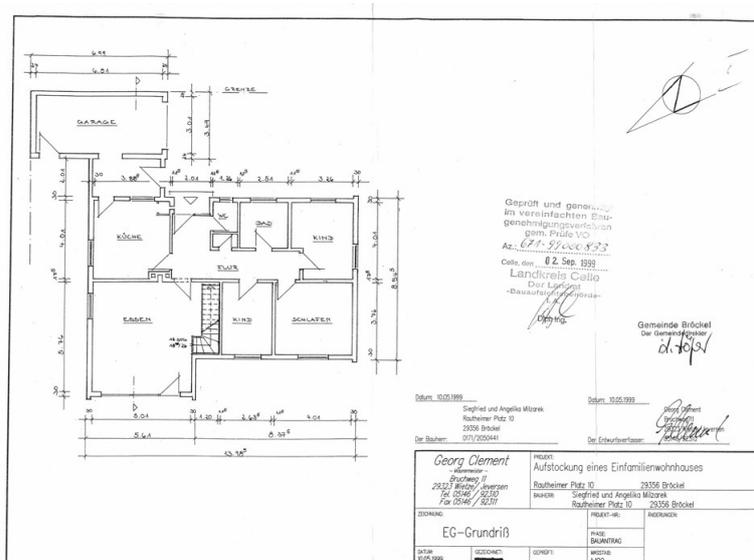
### Finden Sie *Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 24217004-1 - 29356 Bröckel

# 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: 24217004-1 - 29356 Bröckel

## Ein erster Eindruck

Familien aufgepasst! Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger Sackgassenlage von Bröckel im Landkreis Celle. Die Immobilie wurde 1984 erbaut und im Jahr 2001 aufgestockt, wodurch sich die Gesamtwohnfläche auf ca. 196 m<sup>2</sup> vergrößert hat. Das Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 652 m<sup>2</sup>. Das Haus bietet insgesamt 8 Zimmer, darunter 7 Schlafzimmer. Die Zimmer sind großzügig geschnitten und bieten ausreichend Platz für eine Familie mit Kindern und etwas mehr Raumbedarf. Im Wohnzimmer sorgt ein Parkettboden für eine einladende Atmosphäre. Der Kamin im Wohnzimmer verleiht dem Raum ein gemütliches Flair. Die hochwertige Einbauküche mit Vorratsraum ist ein weiteres Highlight des Hauses. Hier können kulinarische Köstlichkeiten zubereitet werden. Im Badezimmer des OG gibt es eine Badewanne sowie eine Wellnessdusche mit Dampffunktion und integriertem Radio. Eine Sauna mit Sternenhimmel lädt im Außenbereich zum Entspannen ein. Das Haus verfügt über einen barrierefreien Zugang und bietet ein Carport mit Stromanschluss sowie eine Garage und zwei Freiplätze. Des Weiteren befinden sich im Außenbereich ein Gartenhaus sowie eine Beregnungsanlage, die über den gesamten Garten verteilt ist. Ein Gartenbrunnen und LED-Spots im Dachüberstand zählen ebenfalls zur Ausstattung. Die Immobilie wurde 2012 mit neuen Fenstern und Türen im Erdgeschoss ausgestattet, die dreifach isoliert sind. Bewegungsmelder im Außenbereich und eine beleuchtete Zuwegung bieten zusätzliche Sicherheit und Komfort. Die Lage des Hauses ist zentral und bietet eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel und Autobahnen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in der Nähe. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als attraktives Wohnobjekt in Bröckel. Mit seinen großzügigen Räumen, hochwertiger Ausstattung und idyllischem Garten ist es ideal für eine Familie, die nach einem komfortablen und gemütlichen Zuhause sucht. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Hauses.

**Objektnummer: 24217004-1 - 29356 Bröckel**

## 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: 24217004-1 - 29356 Bröckel

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.12.2033. Endenergieverbrauch beträgt 91.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. 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: 24217004-1 - 29356 Bröckel

## 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)