

Celle / Altencelle – Ostkreis

# Einzigartiges, großes Haus mit Waldgrundstück in ruhiger Lage!

Objektnummer: 24217051

VP



KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 2.299 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24217051 - 29227 Celle / Altencelle – Ostkreis

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

Objektnummer: 24217051 - 29227 Celle / Altencelle – Ostkreis

## Auf einen Blick

Objektnummer	24217051
Wohnfläche	ca. 220 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1974
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	395.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 300 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24217051 - 29227 Celle / Altencelle – Ostkreis

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	224.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.09.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 24217051 - 29227 Celle / Altencelle – Ostkreis

## Die Immobilie

VP

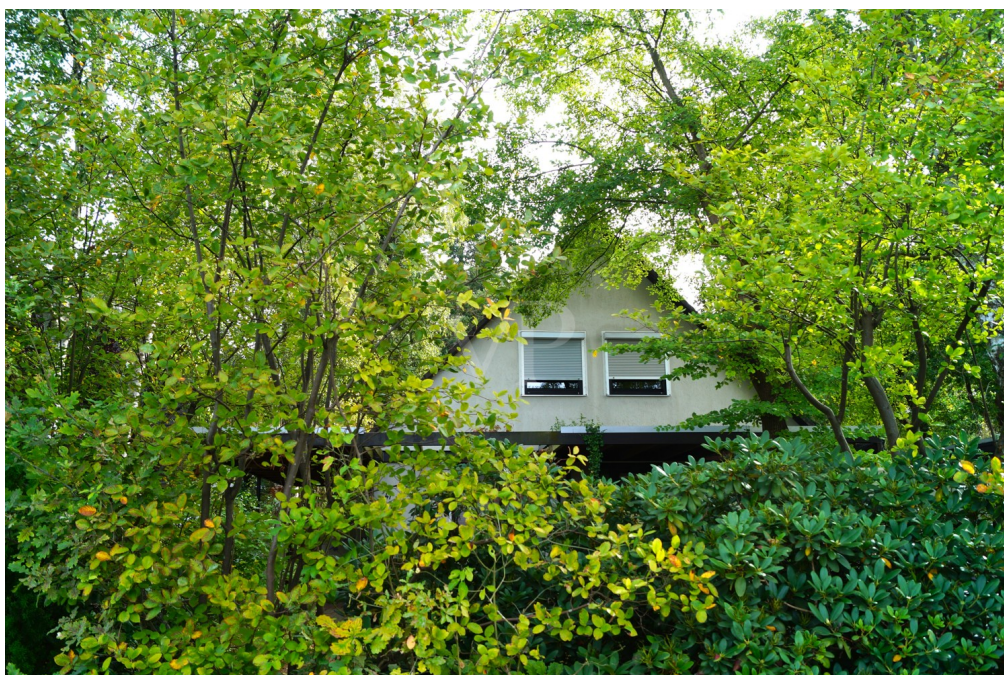


VP



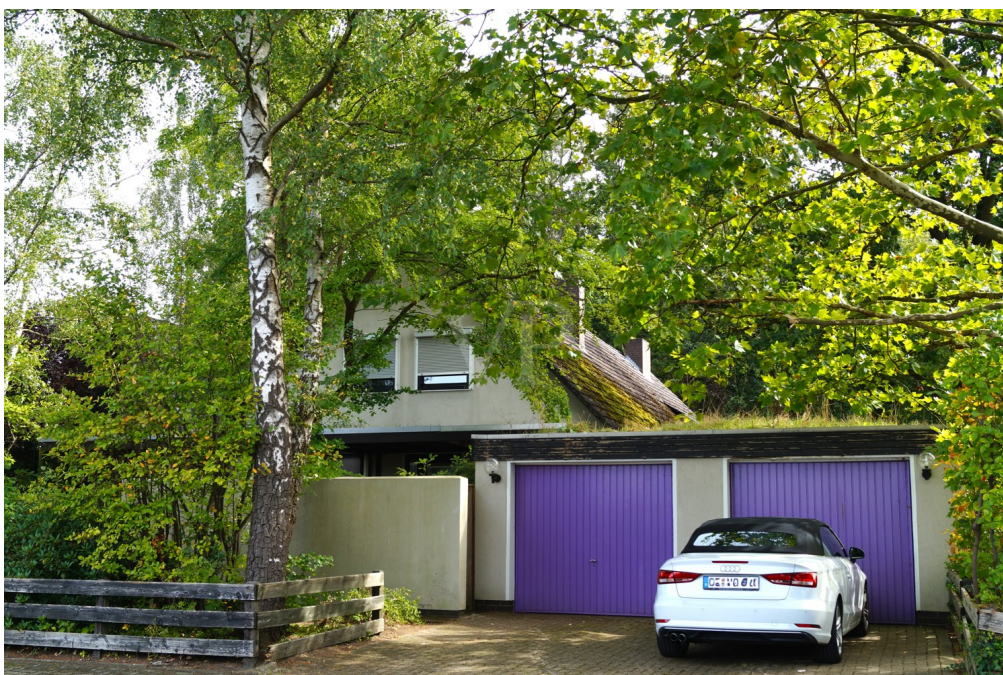
Objektnummer: 24217051 - 29227 Celle / Altencelle – Ostkreis

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217051 - 29227 Celle / Altencelle – Ostkreis

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217051 - 29227 Celle / Altencelle – Ostkreis

## Die Immobilie





Objektnummer: 24217051 - 29227 Celle / Altencelle – Ostkreis

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217051 - 29227 Celle / Altencelle – Ostkreis

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217051 - 29227 Celle / Altencelle – Ostkreis

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217051 - 29227 Celle / Altencelle – Ostkreis

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217051 - 29227 Celle / Altencelle – Ostkreis

## Die Immobilie

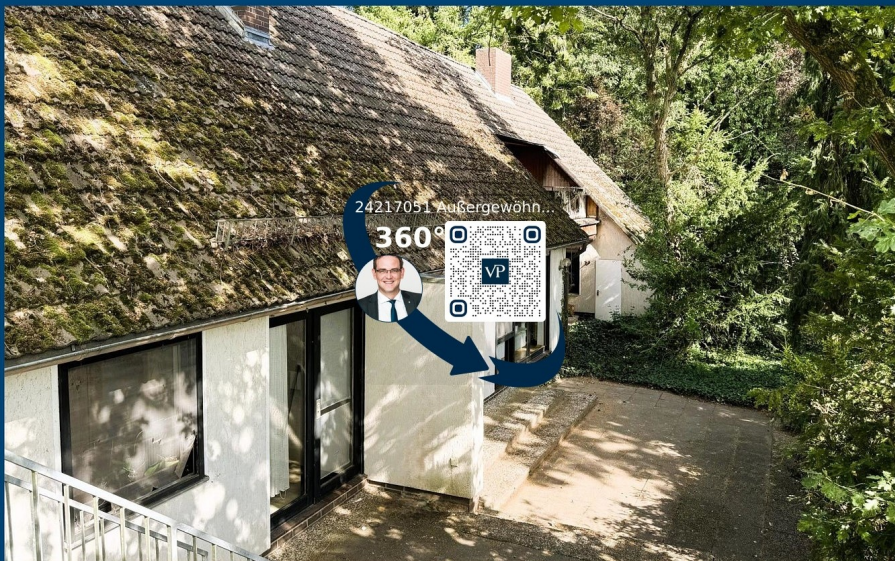


Objektnummer: 24217051 - 29227 Celle / Altencelle – Ostkreis

## Die Immobilie

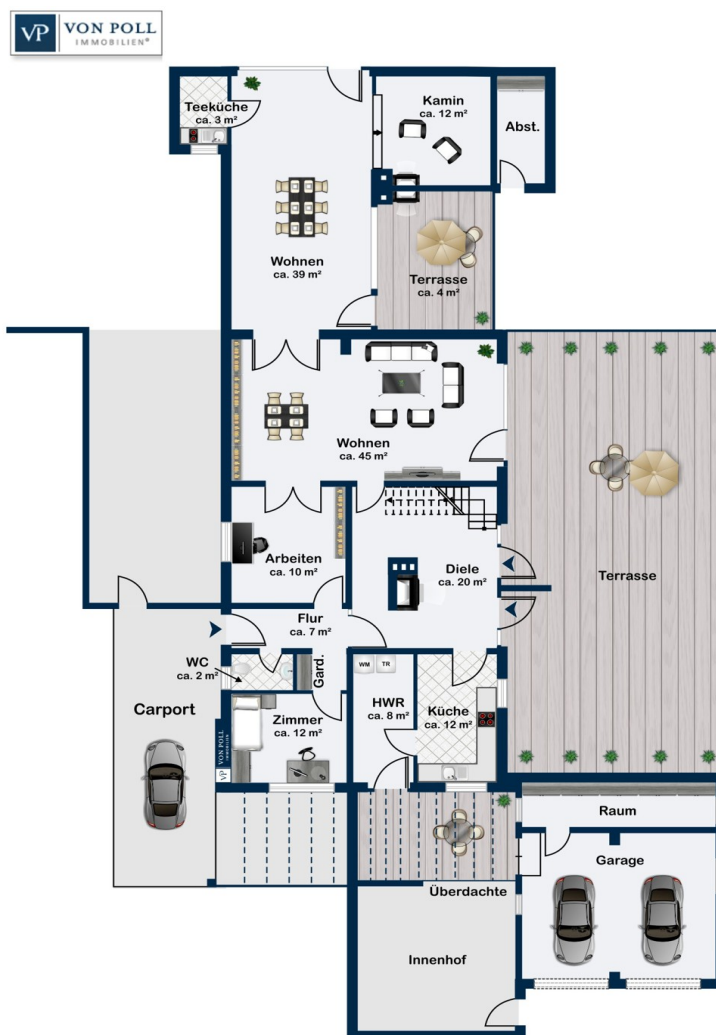


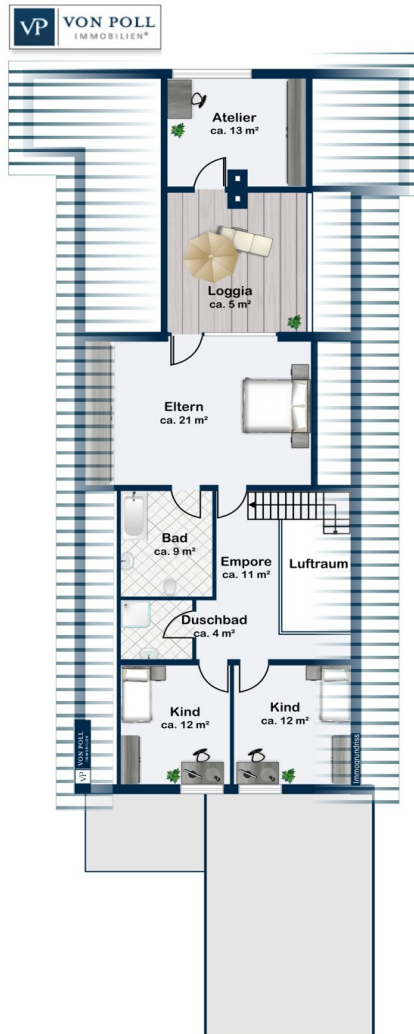
VP



Objektnummer: 24217051 - 29227 Celle / Altencelle – Ostkreis

# 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: 24217051 - 29227 Celle / Altencelle – Ostkreis

## Ein erster Eindruck

Einzigartiges Haus mit "Waldgrundstück " Zum Verkauf steht ein großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage, dessen Baujahr auf das Jahr 1974 datiert und 1978 erfolgte ein Anbau zur Erweiterung des Hauses. Mit einer Wohnfläche von ca. 220 m<sup>2</sup> und einer beeindruckenden Grundstücksfläche von ca. 2299 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie viel Raum und zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Das Haus umfasst insgesamt 9 Zimmer, darunter 6 großzügige Schlafzimmer, die sich ideal für eine große Familie oder als Gästezimmer eignen. Die 3 Bäder sind praktisch auf die verschiedenen Etagen verteilt und bieten genug Platz für die tägliche Nutzung. Im Erdgeschoss befindet sich der Flur mit Garderobenecke, eine Gästeduschbad und zwei Gäste-Arbeits-oder Schlafzimmer. Die Diele hat einen Kamin, der sichtbar ins Obergeschoss reicht und beherbergt auch die Holzterasse mit Zugang zur Empore. Des Weiteren bieten zwei Ausgänge zur großen Terrasse zusätzlichen Platz für Outdoor-Aktivitäten und gemütliche Abende im Freien. Die Küche bietet ausreichend Platz zum Kochen und der angrenzende Wirtschaftsraum mit Ausgang in den angelegten Innenhof erspart den Gang in den Keller. Der erste Wohn-Essbereich eignet sich hervorragend für gesellige Abende und familiäre Zusammenkünfte oder als Bibliothek, Leseraum und Musikzimmer. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der große repräsentative Wohnbereich, der 1978 angebaut wurde. Dieser Bereich überzeugt durch eine Kaminecke, eine Teeküche und offenes Gebälk, das dem Raum einen besonderen Charakter verleiht. Die überdachte Außenterrasse mit Kamin lädt nicht nur in kühleren Abendstunden zum Verweilen ein, hier können Sie ihren Kaffee im Grünen zu sich nehmen. Böden aus Parkett und Naturstein verleihen den Innenräumen einen hochwertigen und zugleich zeitlosen Charme. Die Galerie im Obergeschoss lässt den Flur großzügig erscheinen. Das Schlafzimmer mit Einbauschränk und Bad en Suite ist großzügig. Auf der angrenzenden Loggia können Sie morgens ihren Kaffee trinken oder abends ungestört die Sterne beobachten. Zwei Kinderzimmer, ein weiteres Bad und ein separater Raum (zuletzt als Atelier genutzt), der über die Loggia zu erreichen ist runden das Obergeschoss ab. Lager und Stauraummöglichkeiten bietet der ca. 42 qm große Keller der aus einem großen Flur, Heizungskeller und zwei weiteren Räumen besteht. Zum Haus gehören zudem eine Doppelgarage mit Abstellraum sowie ein Carport und ein zusätzlicher Freiplatz, die ausreichend Platz für Autos und Fahrräder bieten. Es ist zu beachten, dass das Haus nicht mehr dem heutigen Standard entspricht und eine Auffrischkur benötigt. Das kleine „Waldgrundstück“ bietet einen weiten Blick in die Felder und lässt Naturfreunde auf ihre Kosten kommen. Hier können Sie die Ruhe und Abgeschiedenheit genießen, die diese Lage bietet. Eine Rasenfläche unter Bäumen oder eine Holzterrasse mit Feuerschale wären denkbar um diesen einzigartigen Ort zu genießen. Insgesamt handelt

es sich um ein großes, charaktervolles Haus, das durch seine vielen Räume und Möglichkeiten überzeugt. Eine unverbindliche Besichtigung kann Ihnen zusätzliche Eindrücke vermitteln und eventuell offene Fragen klären. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um die Potenziale dieser Immobilie persönlich zu entdecken.

Objektnummer: 24217051 - 29227 Celle / Altencelle – Ostkreis

## Ausstattung und Details

Großes einzigartiges Haus in ruhiger Lage

Großes Grundstück von ca. 1900 qm mit angrenzendem Waldgrundstück von ca. 400 qm

Anbau erfolgte 1978

1 überdachte Terrasse mit Außenkamin und Abstellraum für Gartenmöbel

Eine große Terrasse und Loggia im Obergeschoss

Galerie- Empore

3 Bäder

Angebauter Wohnbereich mit Kaminecke, Teeküche und offenes Gebäk

Diele mit Kamin

Doppelgarage mit Abstellraum

1 Carpport und ein Freiplatz

Angelegter Innenhof

Gartenbrunnen

Objektnummer: 24217051 - 29227 Celle / Altencelle – Ostkreis

## 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: 24217051 - 29227 Celle / Altencelle – Ostkreis

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 224.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 24217051 - 29227 Celle / Altencelle – Ostkreis

## 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)