

Celle / Wietzenbruch

# \*\*Einfamilienhaus mit tollem Garten in ruhiger Lage!\*\*

Objektnummer: 24217048



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

KAUFPREIS: 220.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 91,02 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 637 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24217048 - 29225 Celle / Wietzenbruch

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

Objektnummer: 24217048 - 29225 Celle / Wietzenbruch

## Auf einen Blick

|               |                          |                       |   |
|---------------|--------------------------|-----------------------|---|
| Objektnummer  | 24217048                 | Kaufpreis             | 220.000 EUR   |
| Wohnfläche    | ca. 91,02 m <sup>2</sup> | Haustyp               | Einfamilienhaus   |
| Dachform      | Satteldach               | Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bezugsfrei ab | 09.12.2024               | Zustand der Immobilie | gepflegt  |
| Zimmer        | 4                        | Bauweise              | Massiv  |
| Schlafzimmer  | 3                        | Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |
| Badezimmer    | 1                        |                       |   |
| Baujahr       | 1963                     |                       |   |
| Stellplatz    | 1 x Garage               |                       |   |

Objektnummer: 24217048 - 29225 Celle / Wietzenbruch

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis              |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 255.30 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 22.08.2034     | Energie-Effizienzklasse     | H                           |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1963                        |

Objektnummer: 24217048 - 29225 Celle / Wietzenbruch

## Die Immobilie





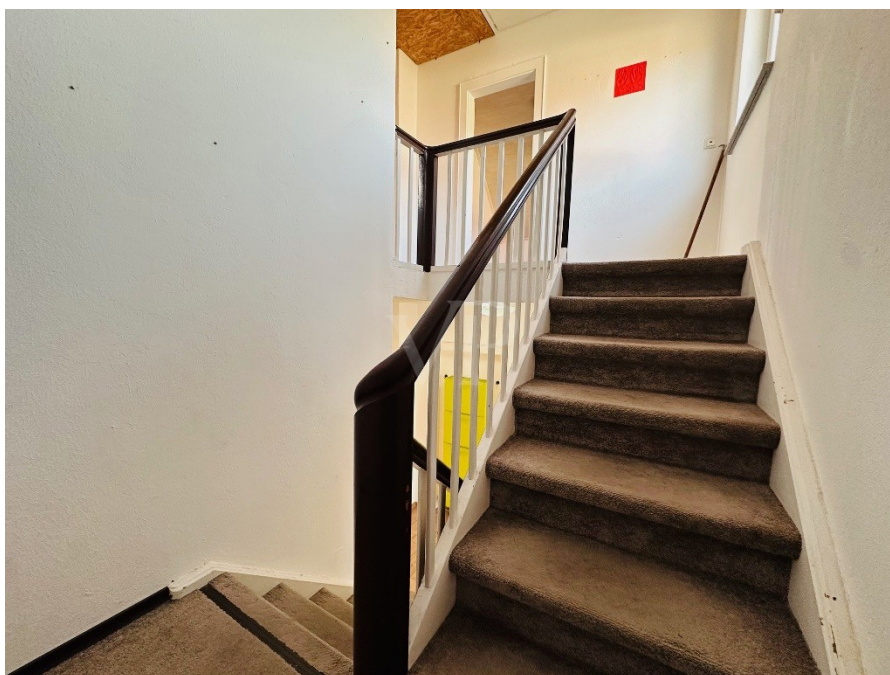
Objektnummer: 24217048 - 29225 Celle / Wietzenbruch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217048 - 29225 Celle / Wietzenbruch

## Die Immobilie





Objektnummer: 24217048 - 29225 Celle / Wietzenbruch

## Die Immobilie





Objektnummer: 24217048 - 29225 Celle / Wietzenbruch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217048 - 29225 Celle / Wietzenbruch

## Die Immobilie





Objektnummer: 24217048 - 29225 Celle / Wietzenbruch

## Die Immobilie





Objektnummer: 24217048 - 29225 Celle / Wietzenbruch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217048 - 29225 Celle / Wietzenbruch

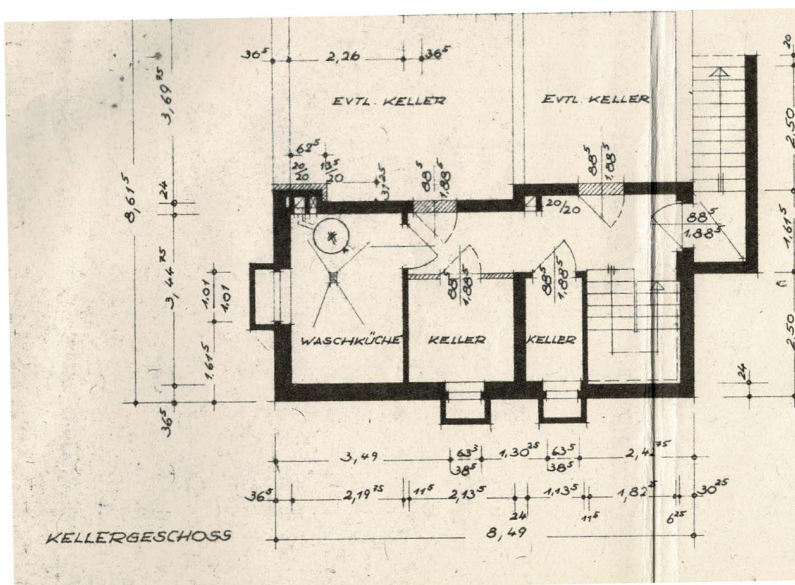
## Die Immobilie



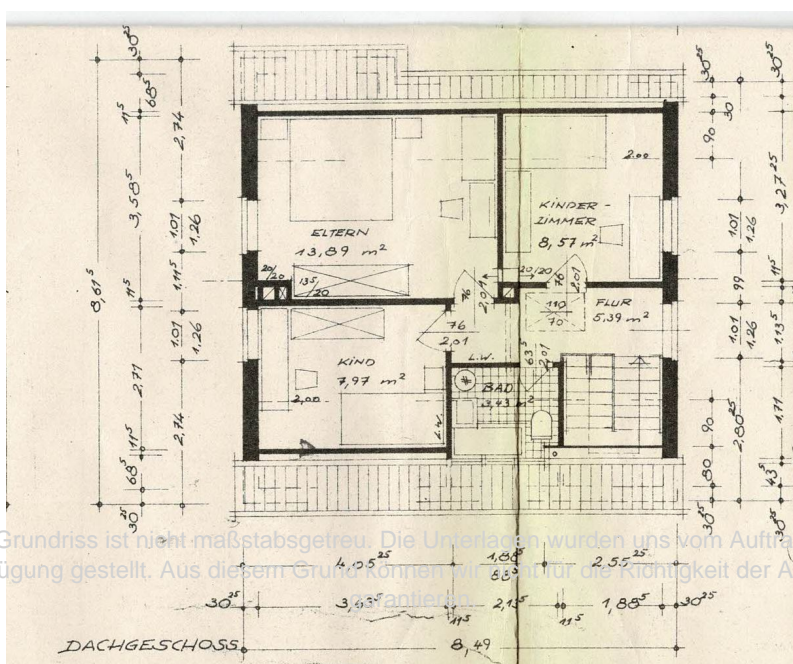
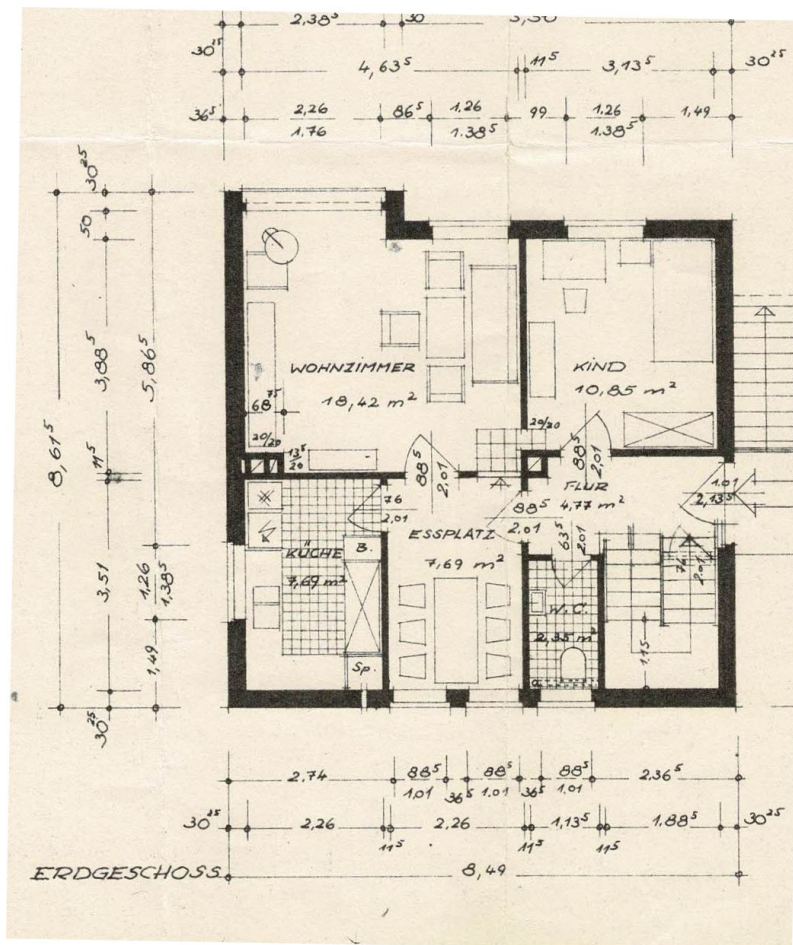


Objektnummer: 24217048 - 29225 Celle / Wietzenbruch

# 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

Objektnummer: 24217048 - 29225 Celle / Wietzenbruch

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes, freistehendes Einfamilienhaus im Stadtteil Wietzenbruch. Das 1963 erbaute Haus bietet Ihnen eine Gesamtwohnfläche von ca. 91,02 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 637 m<sup>2</sup>. Die Immobilie besticht durch ihren praktischen Zuschnitt und ihre gut durchdachte Raumaufteilung. Im Erdgeschoss befindet sich ein gemütlicher Wohn- und Essbereich, der ausreichend Platz für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden bietet. Direkt daneben liegt die Küche mit einer funktionalen Pantry-Küche. Ebenfalls im Erdgeschoss finden Sie ein modernisiertes Gäste-WC, welches Ihren Gästen zusätzlichen Komfort bietet. Über eine Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss, das drei Schlafzimmer beherbergt. Diese Räume bieten genügend Platz für eine Familie oder können alternativ als Arbeitszimmer genutzt werden. Ebenfalls im Obergeschoss befindet sich ein modernisiertes Duschbad, das dem aktuellen Standard entspricht. Ein besonderes Highlight des Hauses ist der voll-unterkellerte Bereich, der Ihnen zusätzlichen Stauraum bietet und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Der Keller bietet genügend Platz für Lagerung, Hobbyräume oder eine kleine Werkstatt. Im Außenbereich erwartet Sie eine großzügige Terrasse, von der aus Sie den großen Garten betreten können. Der Garten ist ideal für Kinder zum Spielen oder für entspannte Stunden im Freien. Zwei praktische Gartenhäuser bieten zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte oder Fahrräder. Eine Garage mit zwei dahinterliegenden Freiplätzen und elektrischem Tor rundet das Angebot ab und bietet ausreichende Parkmöglichkeiten. Die Immobilie verfügt über eine intakte Zentralheizung mit Gas, die zuletzt im Jahr 2024 gewartet wurde. Das Haus bietet eine dreiadrige Elektrik, wodurch ein sicherer und zuverlässiger Betrieb gewährleistet ist. Die Lage des Hauses in einem ruhigen Wohngebiet im Stadtteil Wietzenbruch bietet eine gute Anbindung an die Verkehrswege Richtung Hannover. Darüber hinaus profitieren Sie von einer guten Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und einer Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Diese Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre solide Bauweise und den gepflegten Zustand, sondern auch durch die Möglichkeit, sich hier wohnlich individuell und nach eigenen Vorstellungen einzurichten. Wenn Sie auf der Suche nach einem Einfamilienhaus in guter Lage mit praktikabler Raumaufteilung und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten sind, dann könnte diese Immobilie Ihr neues Zuhause werden. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Angebots, wir freuen uns auf Ihre Anfragen.

Objektnummer: 24217048 - 29225 Celle / Wietzenbruch

## Ausstattung und Details

- + freistehendes Einfamilienhaus
- + 4 Zimmer, davon ein großer Wohn-und Essbereich sowie drei Schlafzimmer im OG
- + Garage mit elektrischem Tor
- + voll-unterkellert
- + elektrische Rollläden
- + Terrasse
- + Garten
- + Gas-Zentralheizung
- + modernisiertes Gäste-WC und Duschbad
- + ca.92m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + 637m<sup>2</sup> Grundstück
- + zwei Gartenhäuser



Objektnummer: 24217048 - 29225 Celle / Wietzenbruch

## 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. Der nächstgelegene Flughafen Hannover-Langenhagen ist mit dem Auto in etwa 30 min zu erreichen, mit der Bahn in 36 min.

Objektnummer: 24217048 - 29225 Celle / Wietzenbruch

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 255.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. 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: 24217048 - 29225 Celle / Wietzenbruch

## 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)