

Bröckel – Bröckel, Kreis Celle (Gemeinde)

# Solides Haus mit Blick ins Grüne

Property ID: 24217068



PURCHASE PRICE: 259.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 1.232 m<sup>2</sup>

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

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

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

## At a glance

Property ID	24217068
Living Space	ca. 115 m <sup>2</sup>
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1977
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	259.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 150 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Built-in kitchen

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

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	344.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	22.10.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1976

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

## The property



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

## The property



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

## The property



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

## The property





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

## The property



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

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

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

## A first impression

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.

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

## Details of amenities

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

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

## All about the location

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.

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

## Other information

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.

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

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)