

Bröckel

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

CODE DU BIEN: 24217004-1



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

**PRIX D'ACHAT: 375.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 196 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 652 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 24217004-1 - 29356 Bröckel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24217004-1 - 29356 Bröckel

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24217004-1
Surface habitable	ca. 196 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	11.07.2024
Pièces	8
Chambres à coucher	7
Salles de bains	1
Année de construction	1984
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	375.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2001
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24217004-1 - 29356 Bröckel

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	91.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	11.12.2033	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24217004-1 - 29356 Bröckel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24217004-1 - 29356 Bröckel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24217004-1 - 29356 Bröckel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24217004-1 - 29356 Bröckel

## La propriété



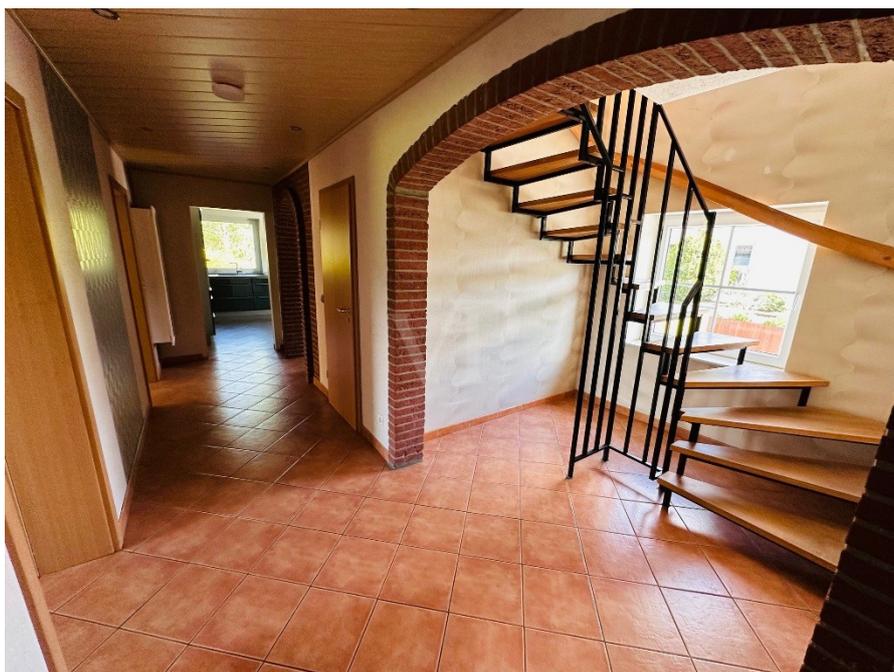
CODE DU BIEN: 24217004-1 - 29356 Bröckel

## La propriété



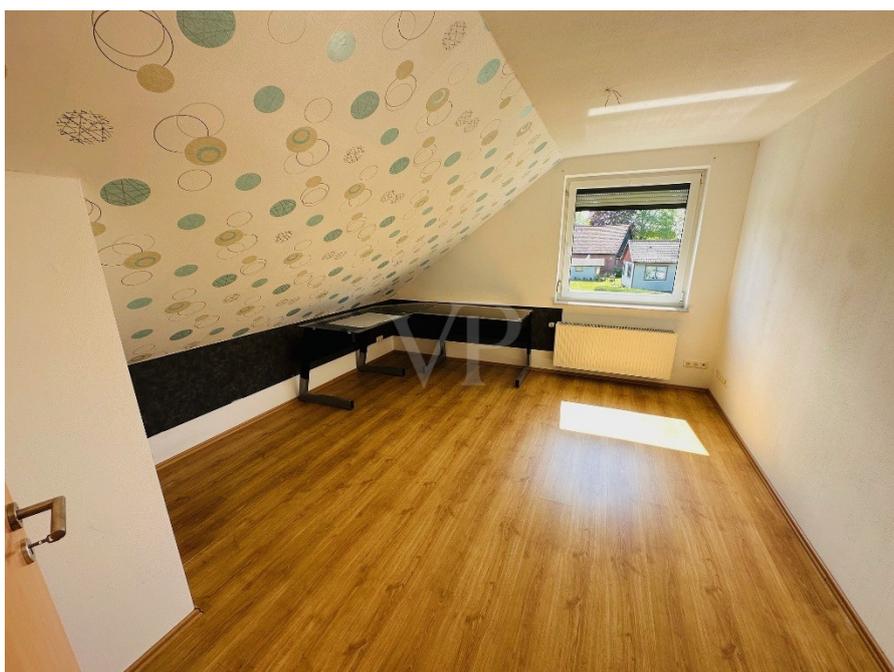
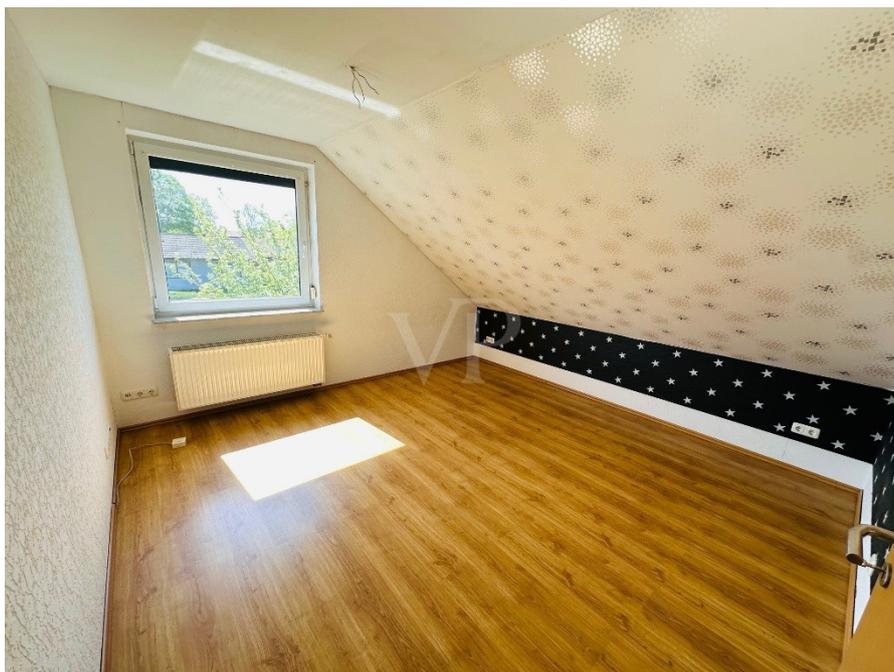
CODE DU BIEN: 24217004-1 - 29356 Bröckel

## La propriété



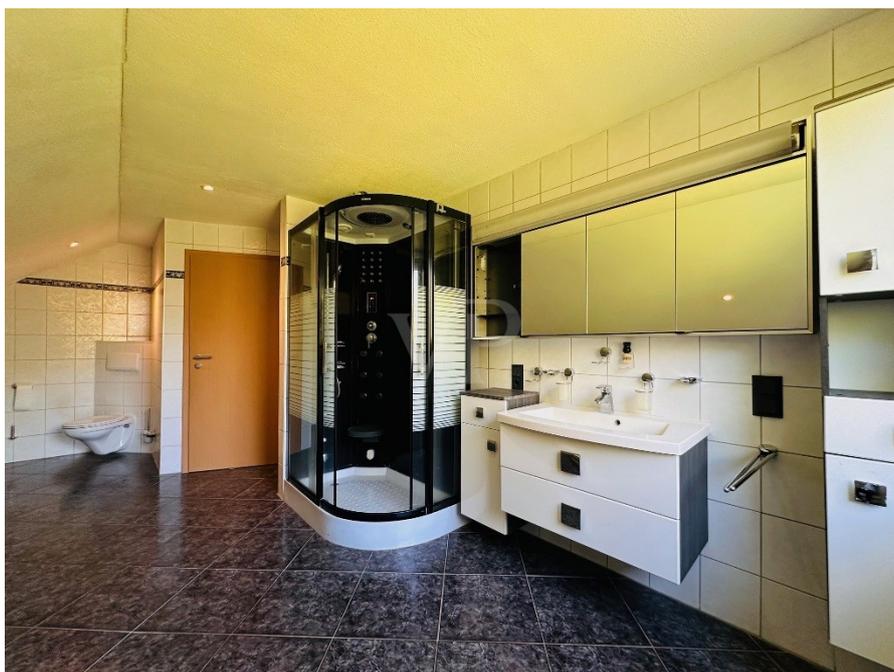
CODE DU BIEN: 24217004-1 - 29356 Bröckel

## La propriété



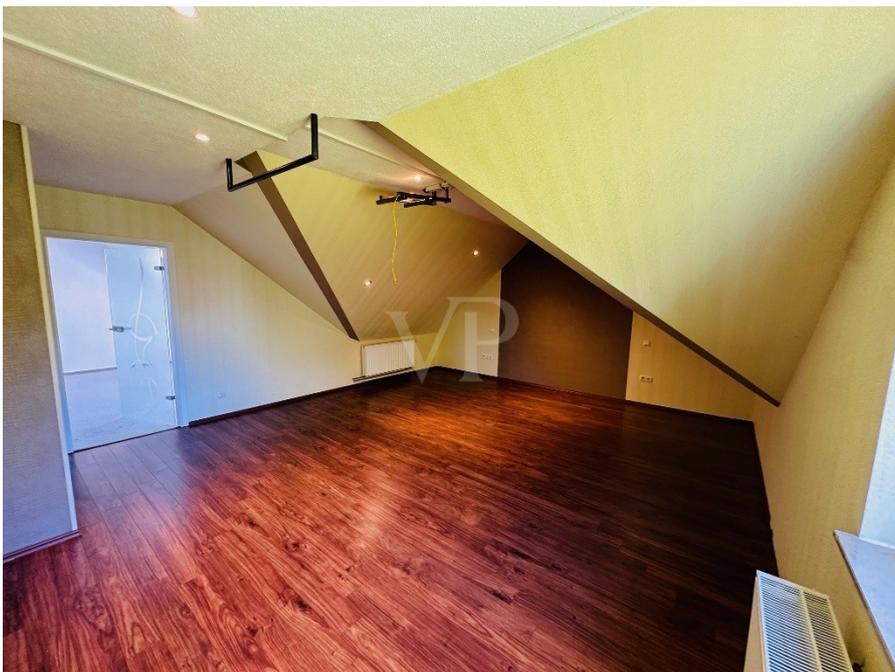
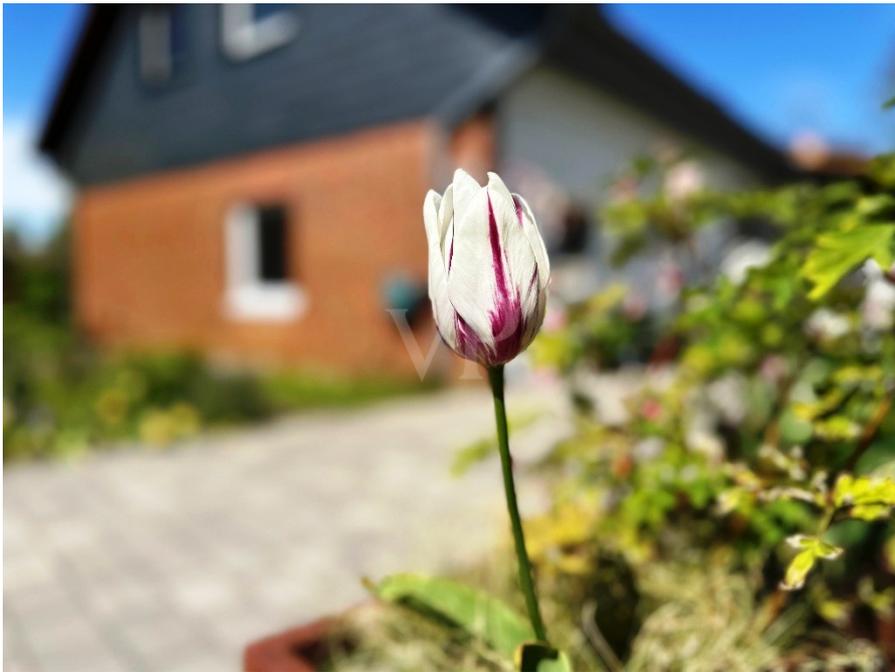
CODE DU BIEN: 24217004-1 - 29356 Bröckel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24217004-1 - 29356 Bröckel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24217004-1 - 29356 Bröckel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24217004-1 - 29356 Bröckel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24217004-1 - 29356 Bröckel

## La propriété

**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**

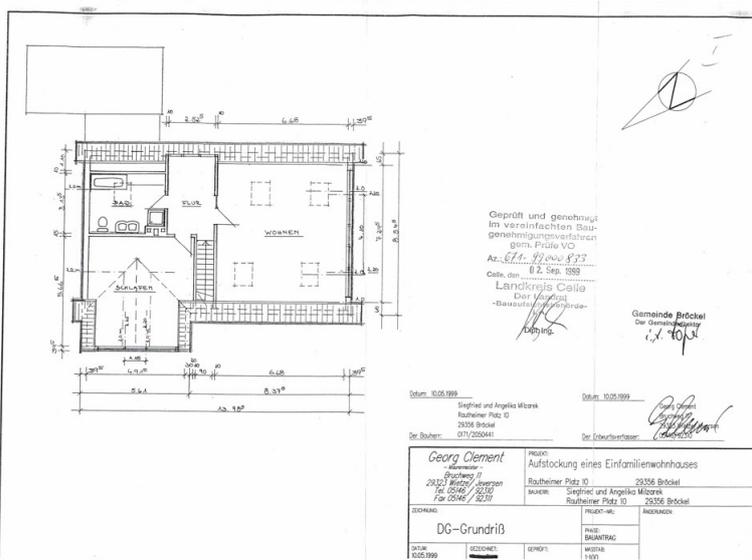
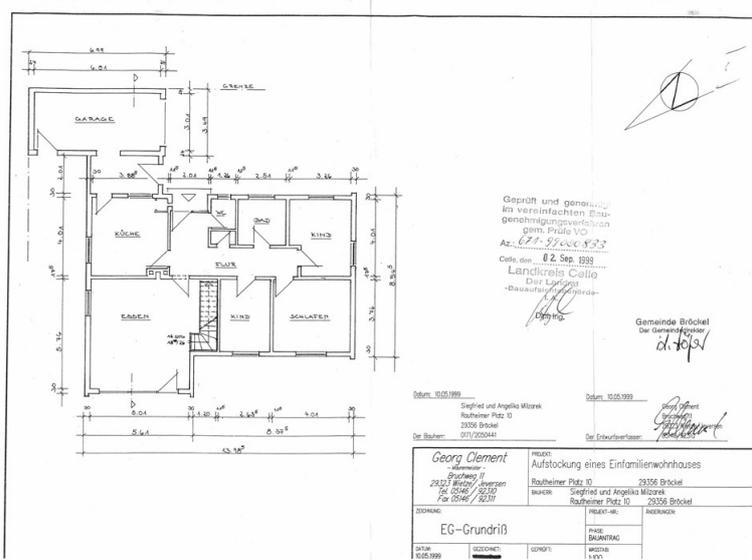
**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 24217004-1 - 29356 Bröckel

# Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24217004-1 - 29356 Bröckel

## Une première impression

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.

**CODE DU BIEN: 24217004-1 - 29356 Bröckel**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24217004-1 - 29356 Bröckel

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24217004-1 - 29356 Bröckel

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)