

Celle – Stadtgebiet

# Modernisiertes Zweifamilienhaus zum Generationswohnen

????????? ??????????: 22217009-n2



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

???? ??????: 545.000 EUR • ??????????: ca. 270 m<sup>2</sup> • ??????: 9 • ?????? ????: 765 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 22217009-n2 - 29227 Celle – Stadtgebiet

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 22217009-n2 - 29227 Celle – Stadtgebiet

?? ??? ??????

???????? ??????????	22217009-n2	????? ???????	545.000 EUR
????????????	ca. 270 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	9		
????????????? ???	6		
????????????		????? ??????????????	2019
????????????	4	?????????	???????
????? ??????????????	1920	????????????????	
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 3 x ????????????? ?????? ?????????????, 1 x ?????????	?????????	?????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 22217009-n2 - 29227 Celle – Stadtgebiet

?????????????? ????????????

???????????? ????????????	?????????? ???????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	????????	120.10 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	16.06.2028	????????????? ???????????????? ????????????	D
????? ????????????	??????	????????????? ???????????????? ????????????	1920

???????? ??????????: 22217009-n2 - 29227 Celle – Stadtgebiet

?? ?????????





???????? ??????????: 22217009-n2 - 29227 Celle – Stadtgebiet

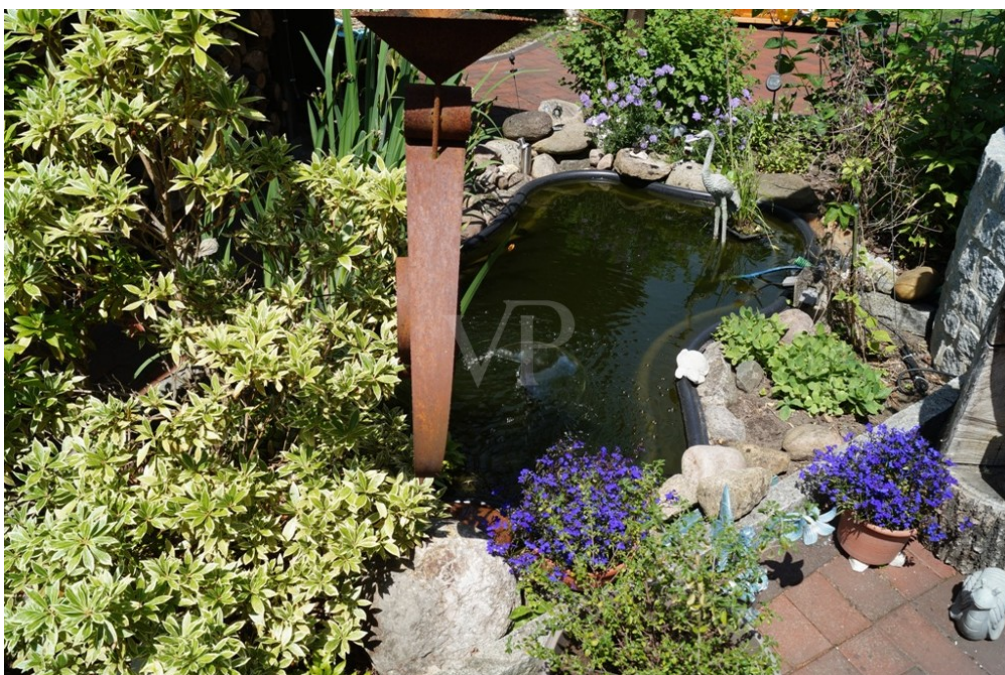
?? ?????????





???????? ??????????: 22217009-n2 - 29227 Celle – Stadtgebiet

?? ?????????





???????? ??????????: 22217009-n2 - 29227 Celle – Stadtgebiet

?? ?????????





???????? ??????????: 22217009-n2 - 29227 Celle – Stadtgebiet

?? ?????????



???????? ??????????: 22217009-n2 - 29227 Celle – Stadtgebiet

?? ?????????





???????? ??????????: 22217009-n2 - 29227 Celle – Stadtgebiet

?? ?????????





???????? ??????????: 22217009-n2 - 29227 Celle – Stadtgebiet

?? ?????????



???????? ??????????: 22217009-n2 - 29227 Celle – Stadtgebiet

?? ?????????





???????? ??????????: 22217009-n2 - 29227 Celle – Stadtgebiet

?? ?????????





???????? ??????????: 22217009-n2 - 29227 Celle – Stadtgebiet

?? ?????????



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

???????? ?????????: 22217009-n2 - 29227 Celle – Stadtgebiet

?? ?????????

**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.

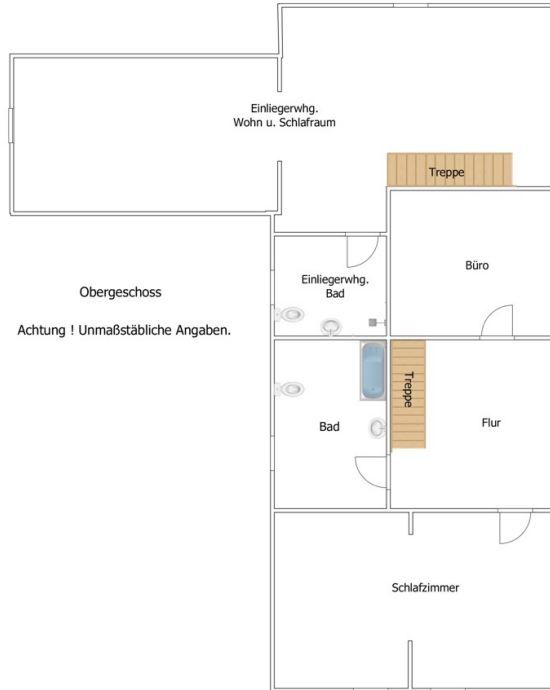
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???????? ??????????: 22217009-n2 - 29227 Celle – Stadtgebiet

???????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ??????????????.

??????? ????????: 22217009-n2 - 29227 Celle – Stadtgebiet

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein großzügiges und neuwertiges Zweifamilienhaus, das Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 270 m<sup>2</sup> viel Platz zum Leben bietet. Das Grundstück erstreckt sich über ca. 765 m<sup>2</sup> und bietet Ihnen somit ausreichend Freiraum im Freien. Das Haus wurde im Jahr 1920 erbaut und im Jahr 2019 umfassend modernisiert und saniert. Der Haustyp Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung gewährleistet Ihnen absolute Privatsphäre und lässt Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Haus verfügt über insgesamt 9 Zimmer, wovon 6 Schlafzimmer sind. Dies bietet Ihnen ausreichend Platz für die gesamte Familie, Gäste oder auch für ein Home Office. Des Weiteren stehen Ihnen 4 Badezimmer zur Verfügung, darunter auch ein Vollbad mit zwei Waschbecken. Die Raumverteilung ist optimal und sorgt für ein angenehmes Wohngefühl. Besondere Ausstattungsmerkmale dieses Hauses sind der Kamin und die Außenjalousien, die für eine behagliche Atmosphäre sorgen. Im Jahr 2019 wurde die Heizung erneuert und im Jahr 2014 wurde das Dach komplett erneuert. Somit sind Sie in Sachen Energieeffizienz und Wärmeisolierung bestens ausgestattet. Eine Einliegerwohnung im Haus bietet Ihnen zusätzliche Möglichkeiten, sei es für Ihre Gäste oder als separate Wohneinheit für ältere Familienmitglieder. Außerdem gibt es noch ein separates 2-Zimmer Apartment. Des Weiteren verfügt die Immobilie über einen beheizbaren Hobby-Werkstattraum, der Platz für Ihre Hobbys und DIY-Projekte bietet. Eine überdachte Sitzcke im Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Ein Bewässerungssystem im Garten sorgt dafür, dass Ihre Pflanzen immer optimal versorgt sind. Ein Carport, eine Garage und drei Freiplätze bieten Ihnen ausreichend Stellmöglichkeiten für Ihre Fahrzeuge. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine moderne Zentralheizung, die für wohlige Wärme sorgt. Die Lage der Immobilie ist zentral und dennoch ruhig gelegen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind in der Nähe und sowohl das Stadtzentrum als auch die Natur sind gut erreichbar. Insgesamt bietet dieses Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung alles, was Sie für ein komfortables und modernes Wohnen benötigen. Lassen Sie sich von der hochwertigen Ausstattung und dem großzügigen Platzangebot überzeugen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

???????? ??????????: 22217009-n2 - 29227 Celle – Stadtgebiet

????????????????? ??? ???? ?????

2008 von Grund auf entkernt u. modernisiert  
Einliegerwohnung  
Garage & Carport  
Heizung 2019 erneuert  
2014 Dacherneuerung  
Außenjalousie  
Bewässerungssystem  
Wohnbereich mit Kamin  
Vollbad mit zwei Waschbecken  
überdachte Sitzecke im Garten  
beheizbarer Werkstattraum  
2008 von Grund auf entkernt u. modernisiert



??????? ???????: 22217009-n2 - 29227 Celle – Stadtgebiet

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 22217009-n2 - 29227 Celle – Stadtgebiet

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 120.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

???????? ??????????: 22217009-n2 - 29227 Celle – Stadtgebiet

?????????????? ???????????????????

?? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ?? ?????????? ??????????????? ???:

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)