

Celle / Vorwerk – Stadtgebiet

# Familienfreundliche Doppelhaushälfte in guter Wohnlage

**CODICE OGGETTO: 24217003-4**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 218.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 115 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 860 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24217003-4 - 29229 Celle / Vorwerk – Stadtgebiet

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24217003-4 - 29229 Celle / Vorwerk – Stadtgebiet

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24217003-4
Superficie netta	ca. 115 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1951
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	218.500 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2021
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 52 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24217003-4 - 29229 Celle / Vorwerk – Stadtgebiet

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	385.50 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	30.08.2025	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas		



CODICE OGGETTO: 24217003-4 - 29229 Celle / Vorwerk – Stadtgebiet

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24217003-4 - 29229 Celle / Vorwerk – Stadtgebiet

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24217003-4 - 29229 Celle / Vorwerk – Stadtgebiet

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24217003-4 - 29229 Celle / Vorwerk – Stadtgebiet

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24217003-4 - 29229 Celle / Vorwerk – Stadtgebiet

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24217003-4 - 29229 Celle / Vorwerk – Stadtgebiet

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24217003-4 - 29229 Celle / Vorwerk – Stadtgebiet

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24217003-4 - 29229 Celle / Vorwerk – Stadtgebiet

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24217003-4 - 29229 Celle / Vorwerk – Stadtgebiet

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24217003-4 - 29229 Celle / Vorwerk – Stadtgebiet

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24217003-4 - 29229 Celle / Vorwerk – Stadtgebiet

## La proprietà



**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.**

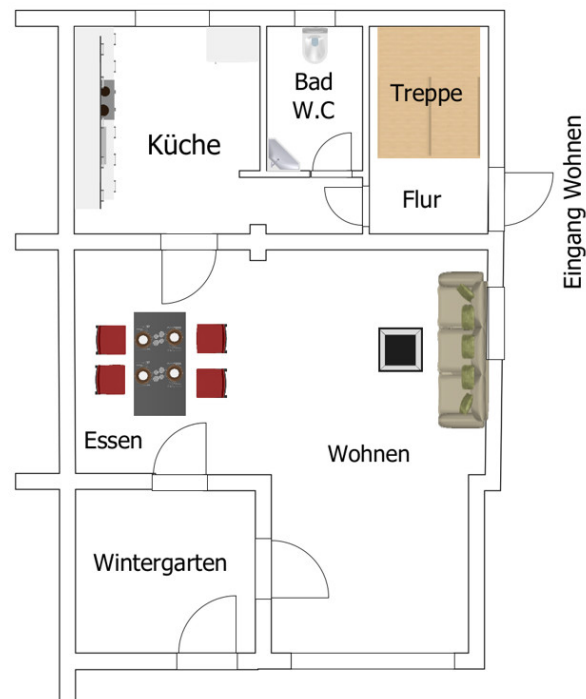
Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

CODICE OGGETTO: 24217003-4 - 29229 Celle / Vorwerk – Stadtgebiet

## Planimetrie

Erdgeschoss

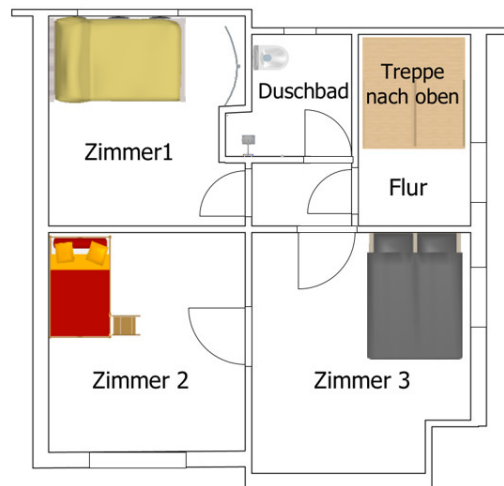


Achtung ! Unmaßstäbliche Angaben.





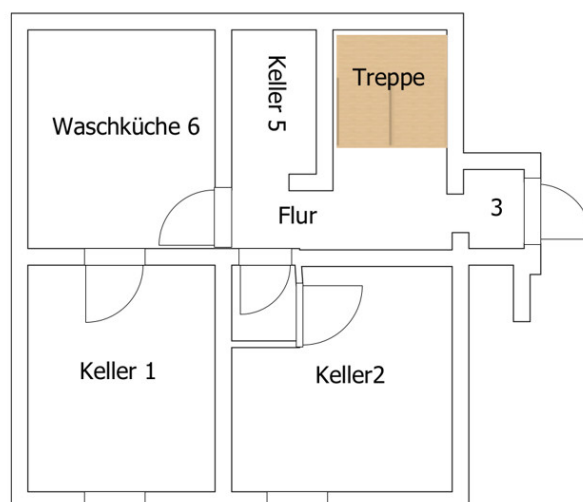
## Dachgeschoss



Achtung ! Unmaßstäbliche Angaben.



## Keller



Achtung ! Unmaßstäbliche Angaben.

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**CODICE OGGETTO: 24217003-4 - 29229 Celle / Vorwerk – Stadtgebiet**

## Una prima impressione

Schöne Doppelhaushälfte sucht neue Eigentümer Zum Verkauf steht dieses geräumige Haus in hervorragender Lage von Vorwerk. Das großzügige Grundstück bietet ausreichend Platz für eine Familie und ist ideal für diejenigen, die einen ruhigen und dennoch gut angebundenen Wohnort suchen. Diese Doppelhaushälfte befindet sich auf einem ca. 860 Quadratmeter großen Grundstück und bietet mit ca. 120 Quadratmeter Wohnfläche großzügige Räumlichkeiten für jede Gelegenheit. Insgesamt gibt es vier Zimmer in unterschiedlichen Größen, die vielseitig genutzt werden können. Hier findet jeder Bewohner seinen persönlichen Rückzugsort. Die Raumgestaltung ist optimal und bietet viel Platz für eine individuelle Wohnraumnutzung. Die großzügige Küche ist der ideale Treffpunkt für gemeinsame Mahlzeiten und geselliges Miteinander. Das angrenzende Wohnzimmer begeistert mit einer gemütlichen Atmosphäre und direktem Zugang zur Terrasse, die perfekt zum Entspannen und Grillen im Freien geeignet ist. Das Obergeschoss beherbergt drei Zimmer, von denen jedes über ausreichend Stauraum verfügt. Mit zwei Bädern ist auch in den Morgenstunden für genügend Platz und Komfort gesorgt. Das Haus bietet außerdem einen geräumigen Keller, der zusätzlichen Stauraum oder Raum für Hobbys und Freizeitaktivitäten bietet. Das Highlight dieser Immobilie ist zweifellos der großzügige Garten. Hier können Sie nach Herzenslust entspannen und die Natur genießen. Der Garten eignet sich auch ideal für Familien mit Kindern oder Tierliebhaber. Die Lage dieser Immobilie ist ideal für Familien. In unmittelbarer Nähe finden Sie Schulen, Kindergärten und Spielplätze. Auch Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Autobahn ist ebenfalls nur wenige Minuten entfernt, was diese Immobilie auch für Pendler attraktiv macht. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass dieses schöne Haus mit seiner idealen Lage und großzügigen Raumgestaltung allen Anforderungen einer modernen Familie gerecht wird. Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, diese Immobilie persönlich zu besichtigen und sich selbst von ihren Vorzügen zu überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin und lassen Sie sich von dieser attraktiven Immobilie begeistern.

**CODICE OGGETTO: 24217003-4 - 29229 Celle / Vorwerk – Stadtgebiet**

## Dettagli dei servizi

Wannenbad und Duschbad 2012 erneuert

Fenster zum Teil mit elektrischen Außenjalousien

Terrasse mit Glasdach

Gästezimmer im Keller mit Heizung ausgestattet

Brennwerttherme 2016 erneuert- Energieausweis von 2015 und somit so schlecht, da die Sanierungen nicht mit drin sind. Gasabrechnungen vorhanden.

Glasfaser ist angeschlossen

Gartenbrunnen und 3 Zapfstellen

E-Ladestation

2016 Grunderneuerung der Elektrik



**CODICE OGGETTO: 24217003-4 - 29229 Celle / Vorwerk – Stadtgebiet**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24217003-4 - 29229 Celle / Vorwerk – Stadtgebiet**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.8.2025. Endenergiebedarf beträgt 385.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. 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.



CODICE OGGETTO: 24217003-4 - 29229 Celle / Vorwerk – Stadtgebiet

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)