

Celle – Südkreis

# Gepflegtes Zweifamilienhaus auch als Einfamilienhaus nutzbar in sehr guter Lage von Westercelle!

Objektnummer: 25217054



KAUFPREIS: 465.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 199,32 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 616 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25217054 - 29227 Celle – Südkreis

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

Objektnummer: 25217054 - 29227 Celle – Südkreis

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25217054                  |
| Wohnfläche   | ca. 199,32 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 6                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 1980                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                      |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 465.000 EUR                                                          |
| Haustyp                    | Zweifamilienhaus                                                     |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten       |
| Modernisierung / Sanierung | 2019                                                                 |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                             |
| Bauweise                   | Massiv                                                               |
| Nutzfläche                 | ca. 310 m <sup>2</sup>                                               |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

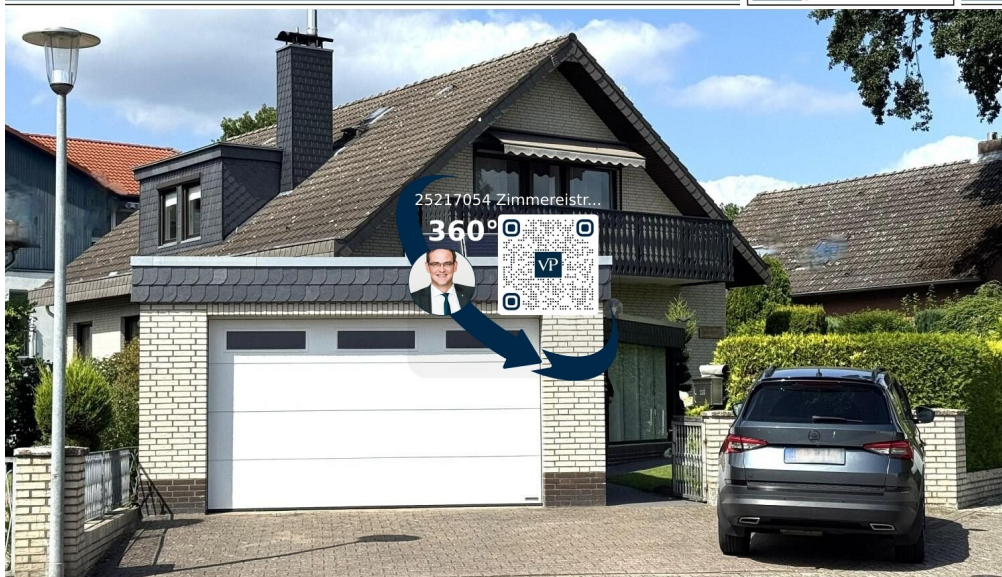
Objektnummer: 25217054 - 29227 Celle – Südkreis

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 103.50 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 25.02.2033     | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1980              |

Objektnummer: 25217054 - 29227 Celle – Südkreis

## Die Immobilie



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

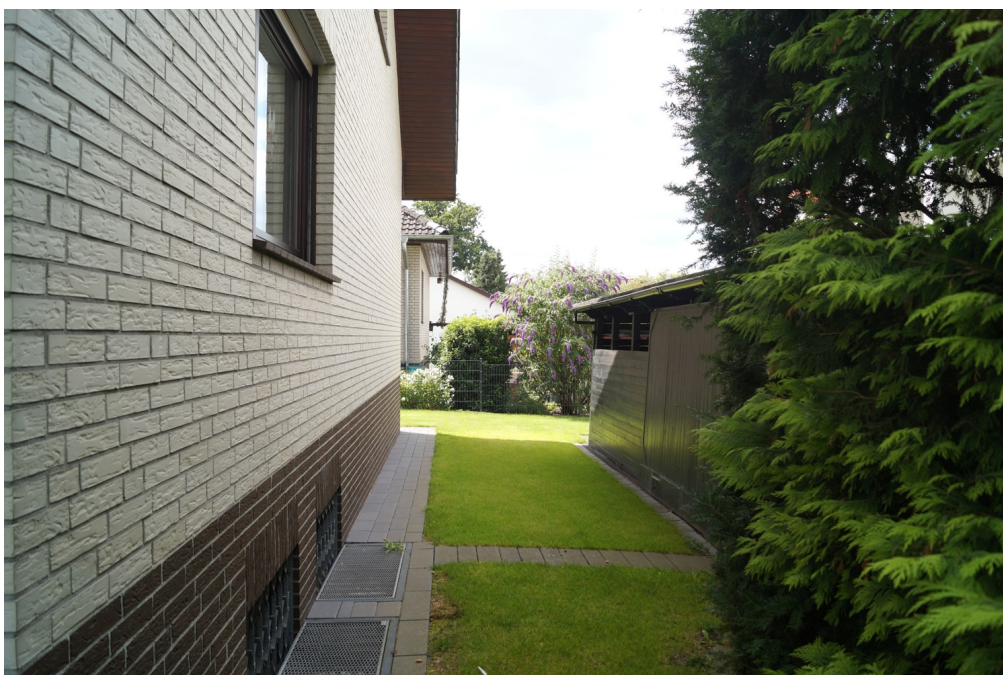
Objektnummer: 25217054 - 29227 Celle – Südkreis

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217054 - 29227 Celle – Südkreis

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217054 - 29227 Celle – Südkreis

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217054 - 29227 Celle – Südkreis

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217054 - 29227 Celle – Südkreis

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217054 - 29227 Celle – Südkreis

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217054 - 29227 Celle – Südkreis

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217054 - 29227 Celle – Südkreis

## Die Immobilie



**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)

Objektnummer: 25217054 - 29227 Celle – Südkreis

## Die Immobilie



The advertisement features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website. The tablet prominently shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen".

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

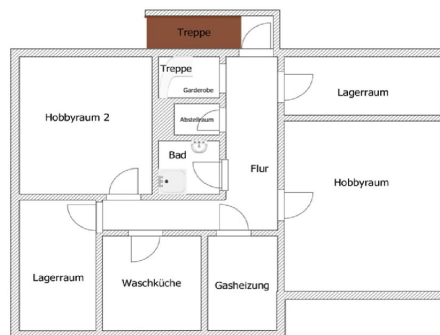
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25217054 - 29227 Celle – Südkreis

## Grundrisse



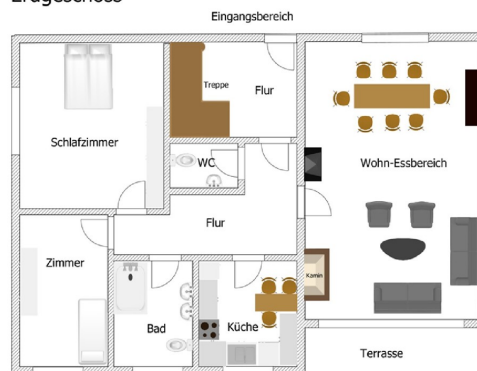
Keller



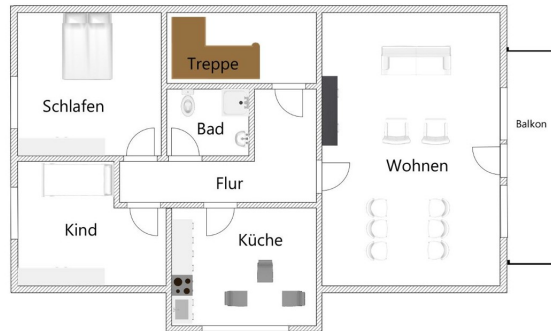
Achtung!  
Unmaßstäbliche Angaben



Erdgeschoss



Unmaßstäbliche Angaben



Obergeschoss  
Wohnung 2  
-unmaßstäbliche Angaben-

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 garantieren.

Objektnummer: 25217054 - 29227 Celle – Südkreis

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu einer seltenen Gelegenheit: Zum Verkauf steht ein gepflegtes Zweifamilienhaus in ruhiger Wohnlage, das mit seiner großzügigen Wohnfläche von ca. 200?m<sup>2</sup> und einem ca. 615?m<sup>2</sup> großen Grundstück ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen schafft – sei es für Familien, mehrere Generationen oder auch für die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Die im Jahr 1980 errichtete Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die solide Bauweise und die durchdachte Raumaufteilung bieten auf insgesamt sechs Zimmern eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten. Das Erdgeschoss überzeugt durch einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Gestaltung. Große Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und gewähren einen angenehmen Blick in den gepflegten Garten. Die angrenzende Küche ist funktional ausgestattet und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Essecke.

Im Obergeschoss befinden sich weitere Wohnräume, die als eigenständige Wohnung genutzt worden ist. Hier finden Sie ein großzügiges Wohn-Esszimmer mit Ausgang auf dem Balkon vor, welches in ein Schlafzimmer umgestaltet werden könnte. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein zweites Badezimmer, eine große moderne Küche sowie 2 zusätzliche Räume, die flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyzimmer genutzt werden können.

Zum Haus gehört eine geräumige Garage, die neben einem Fahrzeug auch ausreichend Platz für Fahrräder, Gartengeräte oder Stauraum bietet.

Die Lage der Immobilie besticht durch ihre Ruhe und gleichzeitig durch die Nähe zu städtischer Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar, was den Standort besonders attraktiv für Familien oder Berufstätige macht.

Dieses Zweifamilienhaus bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich sowohl als großzügiges Eigenheim als auch zur Teilvermietung oder als Mehrgenerationenhaus. Wer ein solides, ruhiges Zuhause mit viel Platz und Potenzial sucht, findet hier genau das Richtige.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung. Nutzen Sie diese Chance – vielleicht

ist dieses Haus schon bald Ihr neues Zuhause.

Objektnummer: 25217054 - 29227 Celle – Südkreis

## Ausstattung und Details

Ca. 200?m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 615?m<sup>2</sup> Grundstück  
Zweifamilienhaus – ideal für mehrere Generationen  
oder auch als Einfamilienhaus nutzbar.  
Gepflegter Zustand, keine Sanierungsrückstände  
Ruhige und gute Wohnlage mit guter Erreichbarkeit  
Große Garage und Stellplatz  
Wintergarten  
Gartenbrunnen und Bewässerung  
Mähroboter  
Solaranlage zur Warmwasserbereitung  
Balkonkraftwerk  
Kamin EG  
Treppenlift zur Haustür und in den Keller  
Beheizter Keller  
Flexibel nutzbar – auch als Kapitalanlage denkbar- Teilungserklärung liegt vor

Objektnummer: 25217054 - 29227 Celle – Südkreis

## 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: 25217054 - 29227 Celle – Südkreis

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.2.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 103.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25217054 - 29227 Celle – Südkreis

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Simon von Collrepp

---

Schuhstraße 12, 29221 Celle

Tel.: +49 5141 - 20 48 90 0

E-Mail: [celle@von-poll.com](mailto:celle@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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