Celle – Stadtgebiet

Modernisiertes Zweifamilienhaus mit Charme & Potenzial – Perfekt für Generationenwohnen

??????? ????????: 25217049-1g

???? ??????: 499.000 EUR • ?????????: ca. 270 m² • ???????: 9 • ?????? ???: 765 m²

??????? ????????: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

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

??????? ????????: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

?? ??? ?????

??????? ????????	25217049-1g
?????????	ca. 270 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	9
????????? ??? ????????	6
????????	4
???? ??????????	1920
????? ??????????	1 x ???????? ??? ??????????, 3 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	499.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2019
??????? ??????????	??????
??????	???????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	16.06.2028
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	120.10 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1920

??????? ????????: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

?? ???????

??????? ????????: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

?? ???????

??????? ????????: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

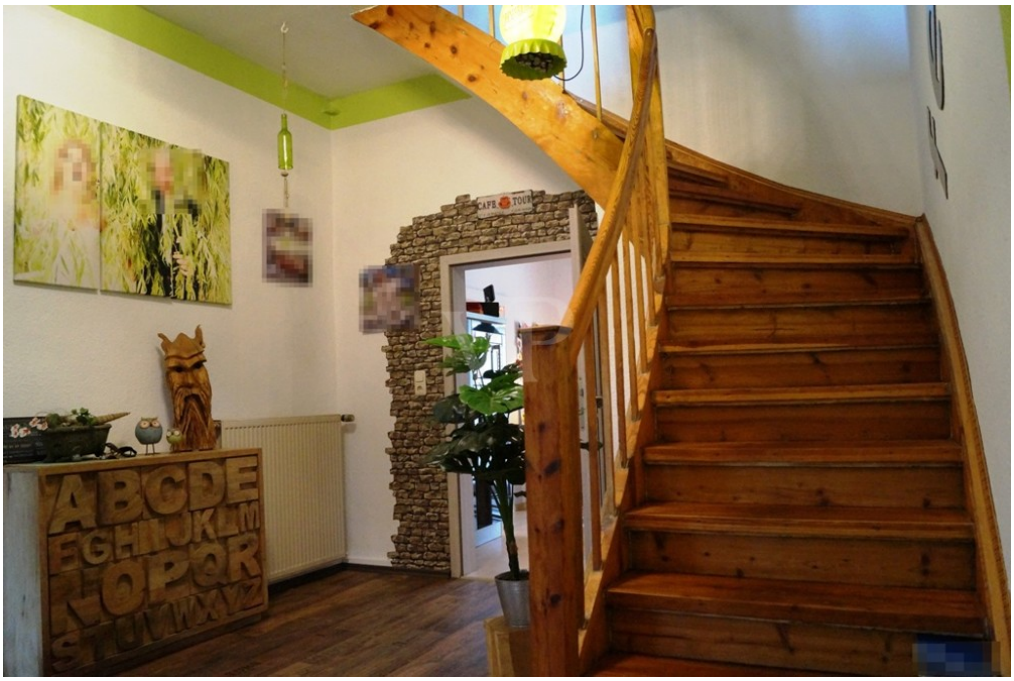
?? ???????

??????? ????????: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

?? ???????

??????? ????????: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

?? ???????



??????? ????????: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

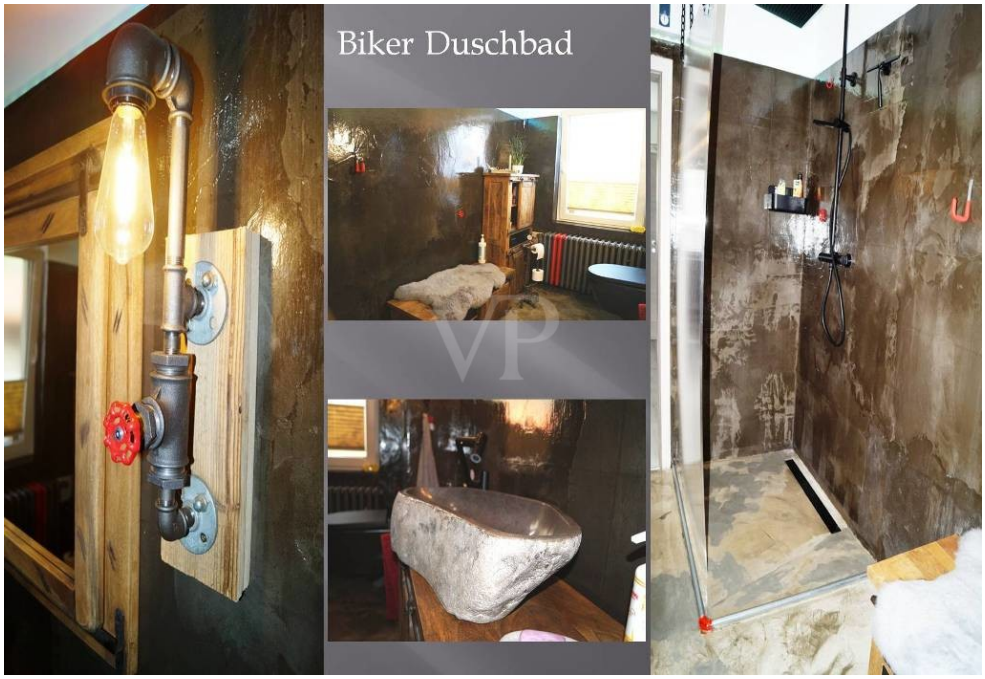
?? ???????

??????? ????????: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

?? ???????

??????? ????????: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

?? ???????



??????? ????????: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

?? ???????

??????? ????????: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

?? ???????

??????? ????????: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

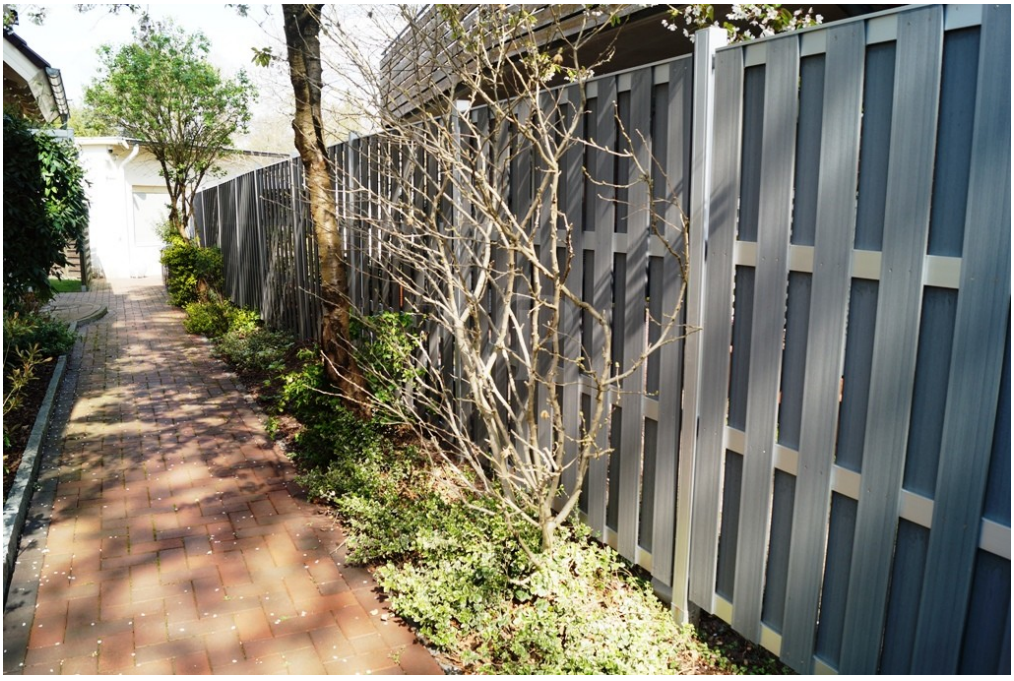
?? ???????

??????? ????????: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

?? ???????

??????? ????????: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

?? ???????



??????? ????????: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

?? ???????

??????? ????????: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

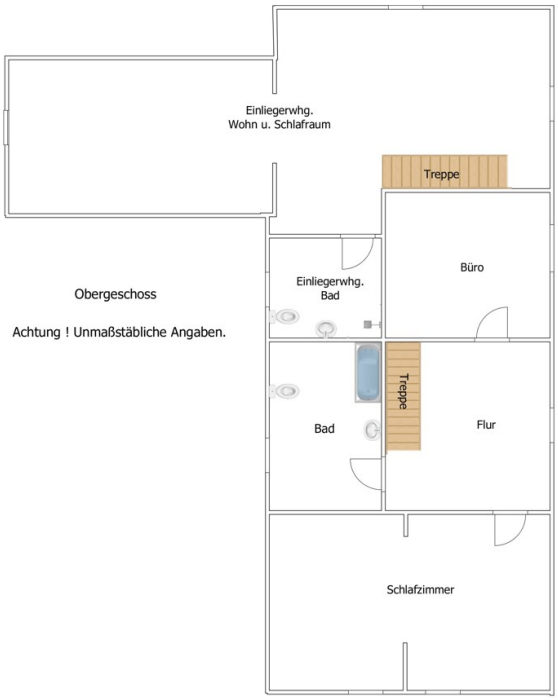
?? ???????

??????? ????????: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

??????

Erdgeschoss

Achtung ! Unmaßstäbliche Angaben.


Einliegerwhg.
Wohn u. Schlafraum
Treppe
Büro
Einliegerwhg.
Bad
Obergeschoss
Achtung ! Unmaßstäbliche Angaben.
Treppe
Bad
Flur
Schlafzimmer

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

??????? ????????: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – ein stilvoll modernisiertes Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1920, das Geschichte mit zeitgemäßem Wohnkomfort vereint. Im Jahr 2008 umfassend renoviert, präsentiert sich die Immobilie heute in einem nahezu neuwertigen Zustand – bereit für neue Geschichten und glückliche Bewohner.

Großzügig, vielseitig und familienfreundlich

Mit einer Wohnfläche von ca. 270 m² auf einem ca. 765 m² großen Grundstück bietet dieses Haus ausreichend Platz für große Familien oder das generationsübergreifende Wohnen unter einem Dach. Die Immobilie umfasst 9 Zimmer, darunter 6 geräumige Schlafzimmer und 4 moderne Badezimmer – perfekt für individuelle Lebensentwürfe mit viel Freiraum.

Wohnen mit Komfort und Nachhaltigkeit

Die energieeffiziente Zentralheizung in Kombination mit einer modernen Solaranlage sorgt für wohlige Wärme und reduzierte Energiekosten. Ein gemütlicher Kamin im Wohnbereich schafft behagliche Atmosphäre an kühlen Tagen.

Für zusätzliche Sicherheit ist das Haus mit einer modernen Alarmanlage sowie Überwachungskameras ausgestattet – hier wohnen Sie ruhig und sorgenfrei.

Außenbereich mit vielen Extras

Der gepflegte Garten lädt zum Verweilen ein und ist durch einen hochwertigen WPC-Alu-Zaun nicht nur pflegeleicht, sondern auch optisch ein echter Hingucker. Auch an ausreichend Parkmöglichkeiten wurde gedacht: eine Garage, ein Carport sowie drei Außenstellplätze stehen zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight ist das neue Duschbad mit Werkstattcharakter – ein echtes Schmuckstück für Motorradfans, Schrauber oder Individualisten.

Flexibel nutzbare Wohnkonzepte

Dank der durchdachten Raumaufteilung lässt sich ein offenes Wohnkonzept leicht umsetzen – viel Platz für Ihre Ideen! Die integrierte Einliegerwohnung bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Rückzugsort für Gäste, ältere Familienmitglieder oder zur Vermietung. Ergänzt wird dies durch ein separates 2-Zimmer-Apartment, das zusätzliche Optionen schafft.

Lage zum Wohlfühlen

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend, die dennoch hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz und die örtliche Infrastruktur angebunden ist. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar – ideal für Familien und Berufstätige.

Fazit: Ein Haus mit Charakter und Zukunft

Diese Immobilie verbindet klassischen Charme mit moderner Ausstattung und bietet Raum für individuelle Wohnträume – ob Mehrgenerationenwohnen, Wohnen & Arbeiten unter einem Dach oder als Kapitalanlage mit Vermietungspotenzial.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort von der Qualität und dem Potenzial dieses außergewöhnlichen Hauses begeistern. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

??????? ????????: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

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

2008 von Grund auf entkernt u. modernisiert
Einliegerwohnung am Haupthaus ca. 60 m²
Einliegerwohnung im Garten ca. 35 m²
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
25 m WPC Alu Zaun 2024
EG Badezimmer 2025
Solaranlage 1,2 KW , 3 KW Solarleistung & 3,6 KW Akku
Kamerasystem von Reolink mit Festplattenspeicher & Onlinezugang
Alarmanlage mit Bruch & Kippsensoren

??????? ????????: 25217049-1g - 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, Neuenhäusen, 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 nächstgelegenste Flughafen Hannover-Langenhagen ist mit dem Auto in etwa 30 min zu erreichen, mit der Bahn in 36 min.

??????? ????????: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.6.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 120.10 kwh/(m²*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.

??????? ????????: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

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

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

Simon von Collrepp

Schuhstraße 12, 29221 Celle
Tel.: +49 5141 - 20 48 90 0
E-Mail: celle@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com