

Celle – Stadtgebiet

# Modernisiertes Zweifamilienhaus mit Charme & Potenzial – Perfekt für Generationenwohnen

Objektnummer: 25217049-1g



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

**KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 270 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 765 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

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

Objektnummer: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## Auf einen Blick

Objektnummer	25217049-1g
Wohnfläche	ca. 270 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Baujahr	1920
Stellplatz	1 x Carport, 3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	499.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	120.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.06.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1920

Objektnummer: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## Die Immobilie



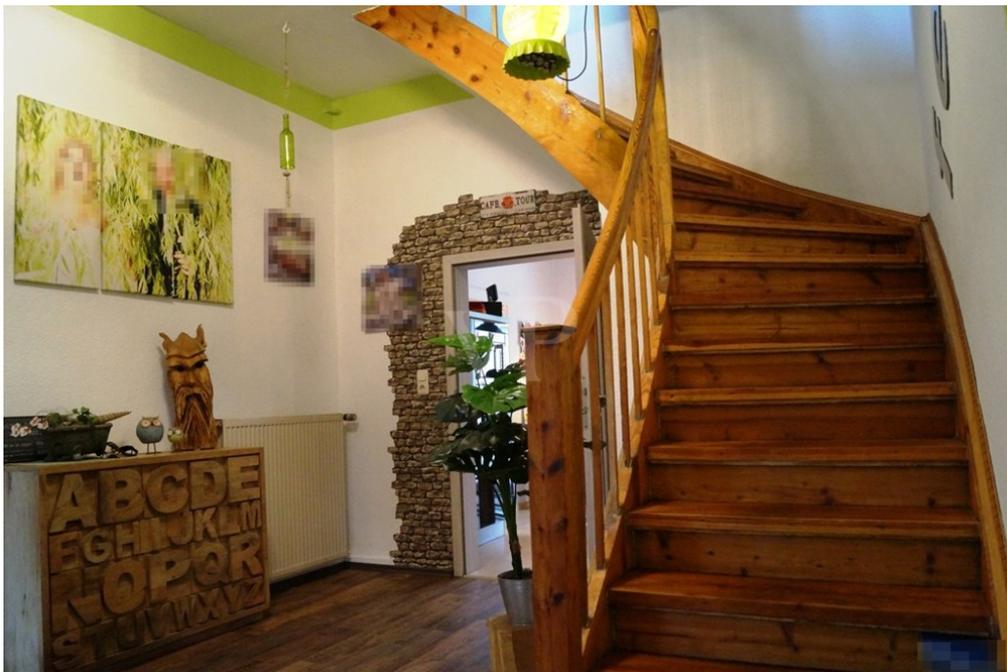
Objektnummer: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## Die Immobilie



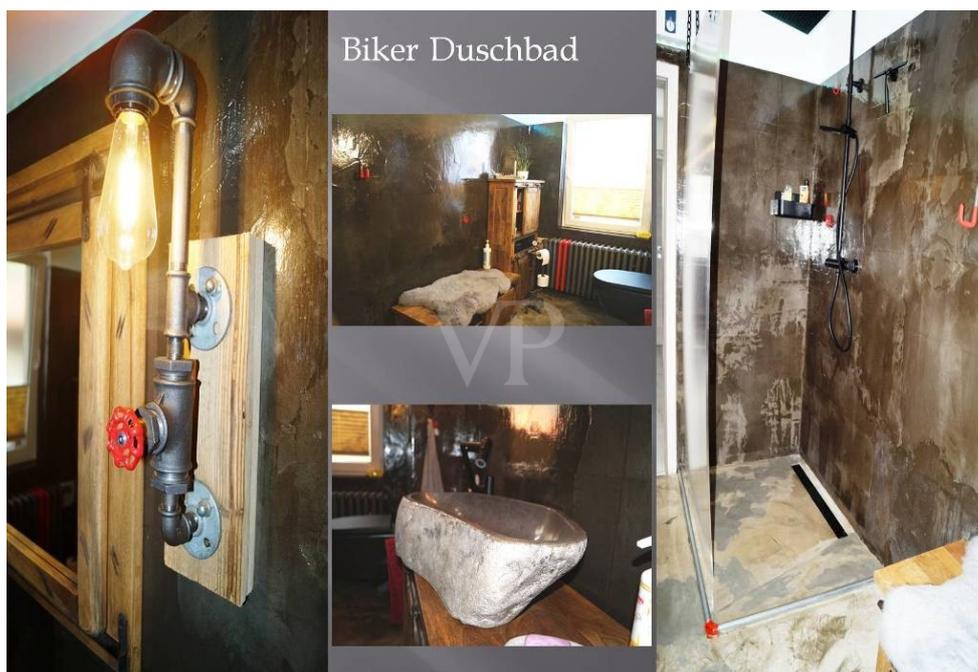
Objektnummer: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## Die Immobilie



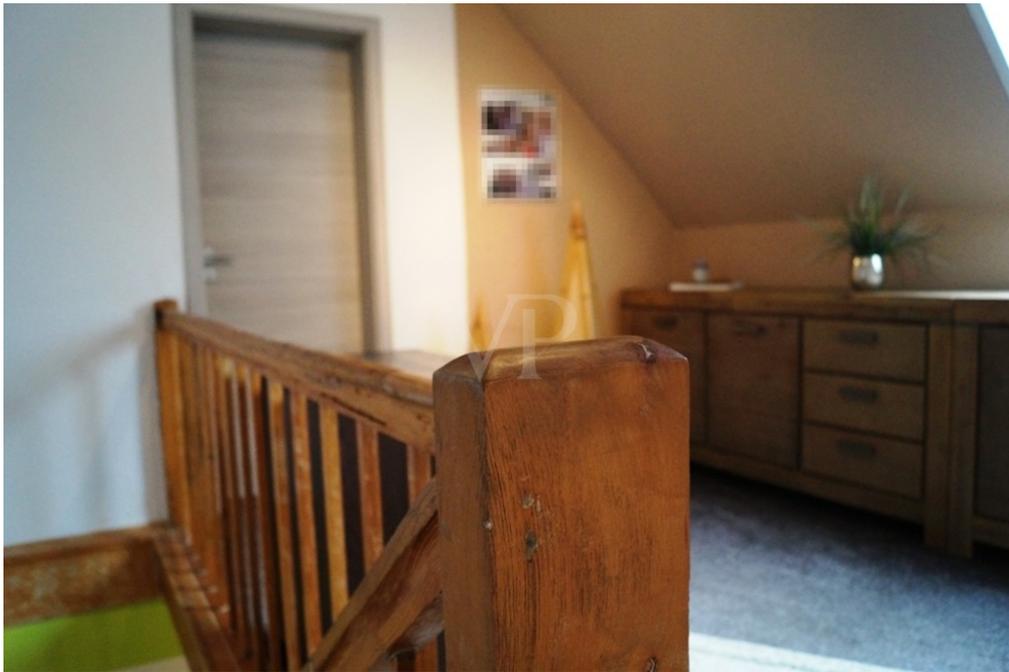
Objektnummer: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## Die Immobilie



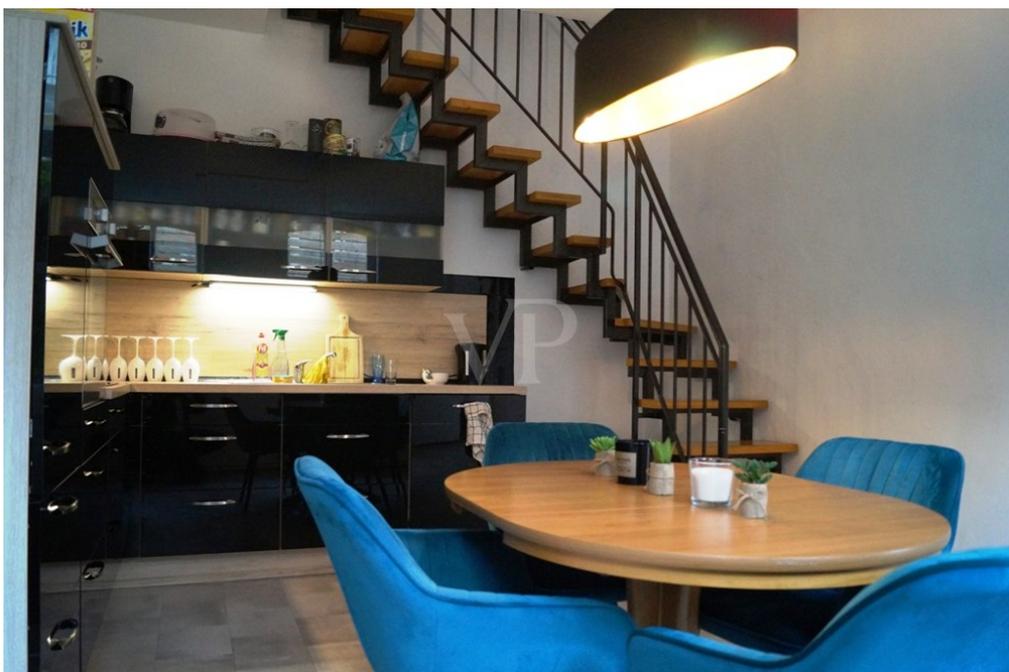
Objektnummer: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## Die Immobilie



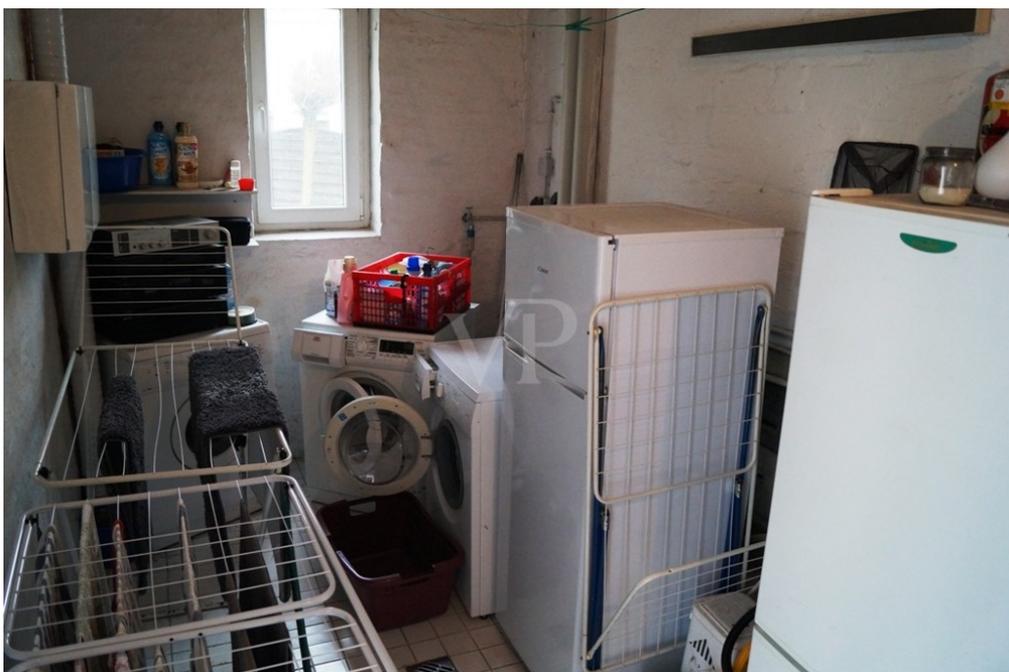
Objektnummer: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## Die Immobilie



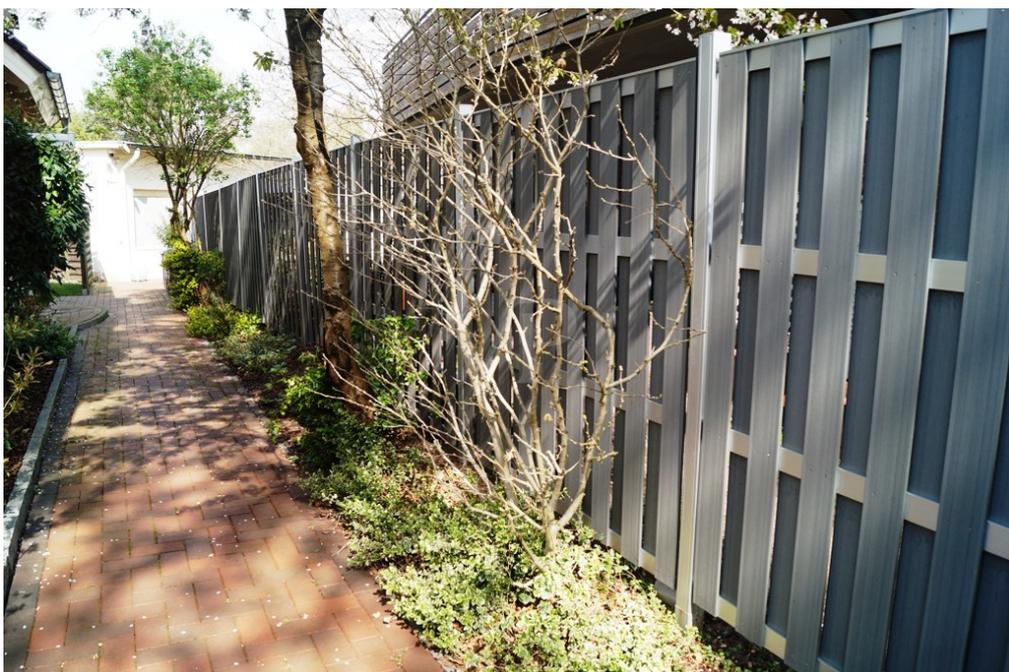
Objektnummer: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

**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?

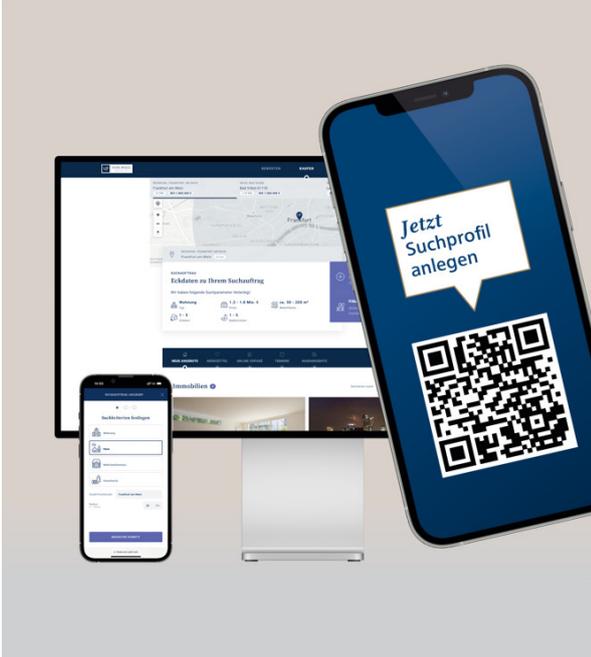
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Wohnung	1998	140 m <sup>2</sup>	10 Zimmer
Marktpreis	4.150€	19.99%	513,25-666,65€

Objektnummer: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN®

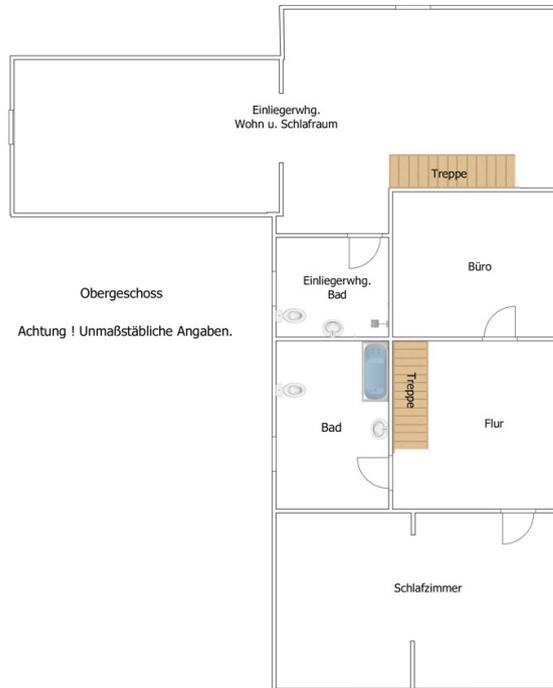
2. Februar 2022 11:30  
360°

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

Objektnummer: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## Grundrisse





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: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## Ein erster Eindruck

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 m<sup>2</sup> auf einem ca. 765 m<sup>2</sup> 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!

Objektnummer: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## Ausstattung und Details

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  
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

Objektnummer: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

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

## Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25217049-1g - 29227 Celle – Stadtgebiet

## 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)