

Celle

****Modernisiertes EFH mit toller Ausstattung in attraktiver Lage****

Property ID: 25217015



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 590.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 150 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 607 m²

Property ID: 25217015 - 29221 Celle

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25217015 - 29221 Celle

At a glance

Property ID	25217015
Living Space	ca. 150 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1950
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	590.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25217015 - 29221 Celle

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Air-to-water heat pump
Energy certificate valid until	23.03.2035
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	43.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	A
Year of construction according to energy certificate	2024

Property ID: 25217015 - 29221 Celle

The property



Property ID: 25217015 - 29221 Celle

The property



Property ID: 25217015 - 29221 Celle

The property



Property ID: 25217015 - 29221 Celle

The property



Property ID: 25217015 - 29221 Celle

The property



Property ID: 25217015 - 29221 Celle

The property



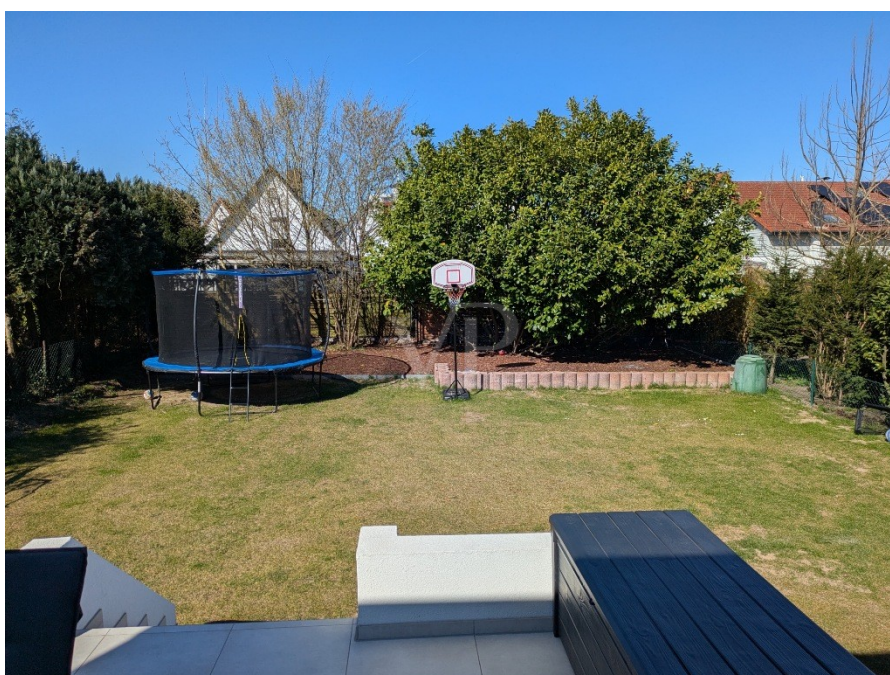
Property ID: 25217015 - 29221 Celle

The property



Property ID: 25217015 - 29221 Celle

The property



Property ID: 25217015 - 29221 Celle

The property



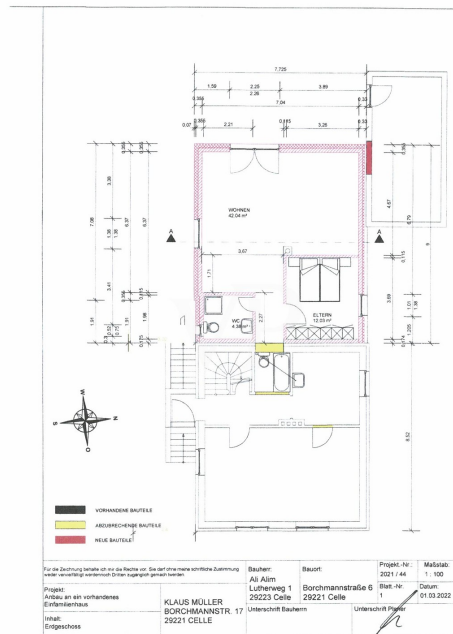
Property ID: 25217015 - 29221 Celle

The property



Property ID: 25217015 - 29221 Celle

The property



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

Property ID: 25217015 - 29221 Celle

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 25217015 - 29221 Celle

A first impression

Zum Verkauf steht ein komplett-saniertes & voll-unterkellertes Einfamilienhaus mit schönem Garten & Garage im beliebten Stadtteil Neuenhäusern. Die Immobilie, Baujahr 1950, wurde 2024 durch einen Anbau von der Wohnfläche erweitert. Zudem wurde der Innenbereich komplett saniert und modernisiert. Auf ca. 150m² Wohnfläche befinden sich nun der große Wohn- und Essbereich, 5 Zimmer, Flur, zwei Bäder sowie Terrasse. Zu den Nennenswerten Sanierungsmaßnahmen zählen u.a. der Einbau einer neuen Luft-Wärmepumpen Heizung, eine neue Solarinstallation, Wallbox, Badsanierungen, neue Bodenbeläge und Innentüren + Zargen, eine neue Nolte-Einbauküche mit NEFF-Geräten, neue Elektrik sowie neue Wasserleitungen, Glasfaser-Anschluss. Bereits vor der Sanierung wurden die Fenster 2010 auf 3-fach verglaste Fenster mit Wärmedämmung und Schallschutz umgerüstet. Eine gut durchdachte Raumaufteilung sowie hochwertige Ausstattung tragen hier zu einem hohen Wohnkomfort bei. Im EG des Haus befinden sich Windfang, Flur, 3 Schlafzimmer sowie der großzügige offene Wohn- und Essbereich. Im OG nutzen Sie zwei weitere Zimmer und haben den Zugang zum Dachboden. Der isolierte Dachboden im alten Teil des Hauses bietet Stauraum. Der energetische Aspekt kommt hier ebenfalls nicht zu kurz. Die moderne Luft-Wärmepumpenheizung gepaart mit einer Solarinstallation entspricht hier dem modernen Bild der heutigen Anforderungen. Zudem wurde bereits eine Wallbox für die E-Mobilität installiert und durch die Solarinstallation mit Strom versorgt. Die Fußbodenheizung wurde im Bereich des Anbaus eingebaut, der ältere Teil des Hauses ist mit Heizkörpern ausgestattet. Besonders die geringen Kosten für den Strom- und Warmwasserverbrauch sind hier mit ca. mtl. EUR 70,00 hervorzuheben! Ebenfalls vorhanden ist ein Glasfaser-Anschluss für schnelles Internet. Alle Zimmer sind zudem mit LAN-Anschlüssen ausgestattet. Ihr Pkw können Sie bequem in der Garage abstellen, in der Auffahrt ist zudem noch Platz für mindestens 2 weitere Fahrzeuge. Auf dem ca. 607m² großen Grundstück kommt auch der Platz für Aktivitäten im Garten nicht zu kurz, Der schön angelegte Garten kann sowohl über den Wohnbereich und Keller als auch von außen herum erreicht werden und bietet Kindern viel Platz zum spielen. Wir freuen uns auf Ihre Anfragen und vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Property ID: 25217015 - 29221 Celle

Details of amenities

- + 5 Zimmer
- + 2 Bäder
- + komplett saniert
- + Fußbodenheizung
- + neue Luft-Wärmepumpenheizung 2024
- + Solarinstallation 2024, 7,8kW
- + Batteriespeicher für die Solaranlage im Keller mit 7,68kW, erweiterbar bis zu 23kW
- + Wallbox Marke Schneider, 11kW 2024
- + neue Nolte Einbauküche mit NEFF-Geräten 2024
- + Garage
- + Anbau 2024
- + Garten
- + Keller
- + Fassade mit 10er Dämmung und Riemchen, aufgebracht 2010
- + 3-fach verglaste Fenster mit Wärmedämmung und Schallschutz
- + Rollläden & Plissees
- + Glasfaser-Anschluss
- + Kabelanschluss
- + alle Zimmer mit LAN-Anschluss ausgestattet
- + neuer Gartenbrunnen 2024 installiert
- + neue Wasserleitungen

Property ID: 25217015 - 29221 Celle

All about the location

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.

Property ID: 25217015 - 29221 Celle

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 43.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25217015 - 29221 Celle

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Simon von Collrepp

Schuhstraße 12 Celle
E-Mail: celle@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com