Celle – Stadtgebiet

Besondere Immobilie in guter Wohnlage – Großzügiges Wohnen mit Einliegerwohnung und Gästehaus

Objektnummer: 25217049-2



KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 270 m^2 • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 765 m^2

Objektnummer: 25217049-2 - 29227 Celle – Stadtgebiet

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

Objektnummer: 25217049-2 - 29227 Celle – Stadtgebiet

Auf einen Blick

Objektnummer	25217049-2
Wohnfläche	ca. 270 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Baujahr	1920
Stellplatz	1 x Carport, 3 x Freiplatz, 1 x Garage

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

Objektnummer: 25217049-2 - 29227 Celle – Stadtgebiet

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	120.1 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	16.06.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1920

Objektnummer: 25217049-2 - 29227 Celle – Stadtgebiet

Die Immobilie





Objektnummer: 25217049-2 - 29227 Celle – Stadtgebiet

Die Immobilie





Objektnummer: 25217049-2 - 29227 Celle – Stadtgebiet

Die Immobilie





Objektnummer: 25217049-2 - 29227 Celle – Stadtgebiet

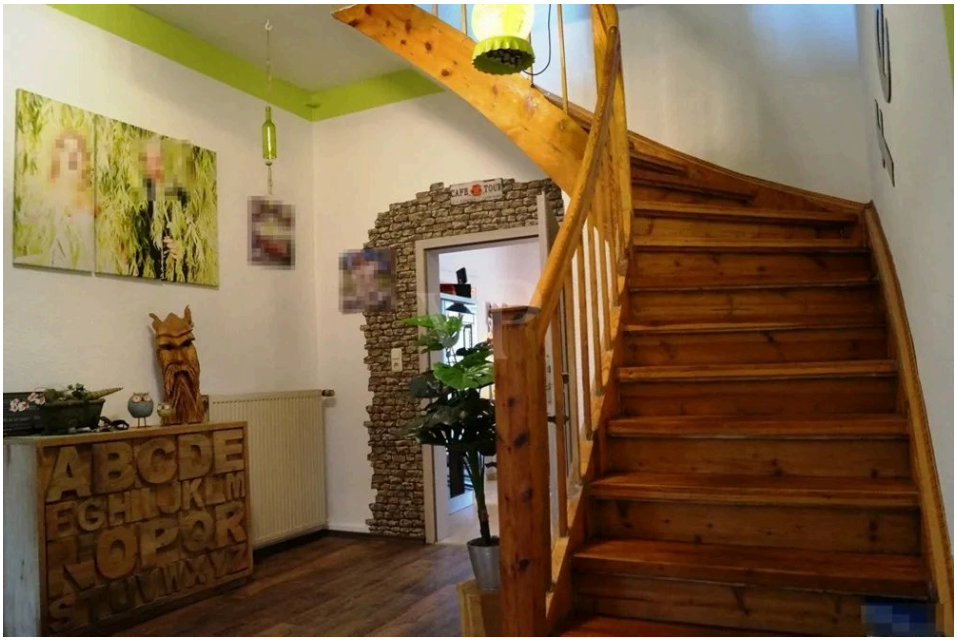
Die Immobilie





Objektnummer: 25217049-2 - 29227 Celle – Stadtgebiet

Die Immobilie





Objektnummer: 25217049-2 - 29227 Celle – Stadtgebiet

Die Immobilie





Objektnummer: 25217049-2 - 29227 Celle – Stadtgebiet

Die Immobilie

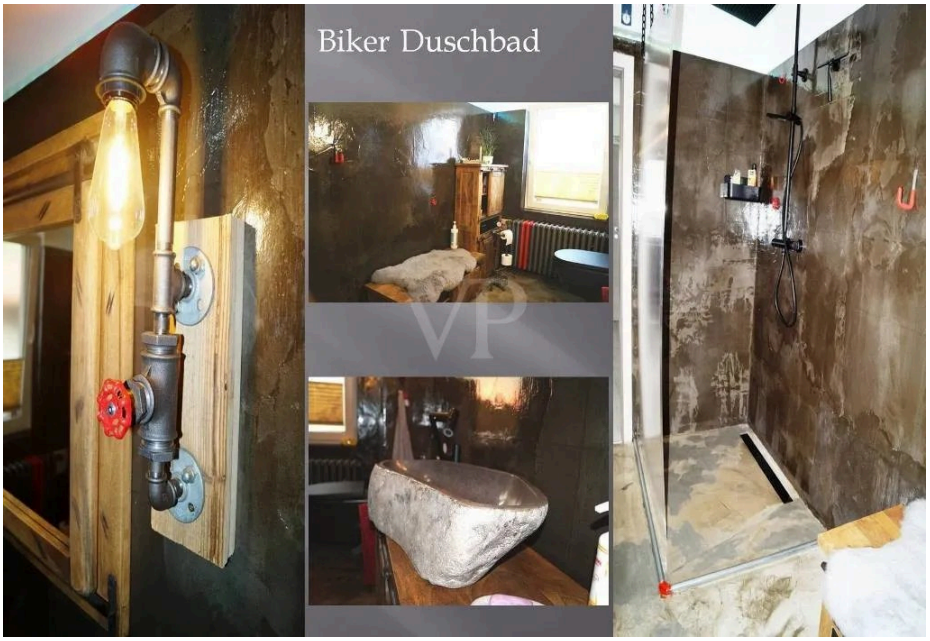




Objektnummer: 25217049-2 - 29227 Celle – Stadtgebiet

Die Immobilie





Objektnummer: 25217049-2 - 29227 Celle – Stadtgebiet

Die Immobilie

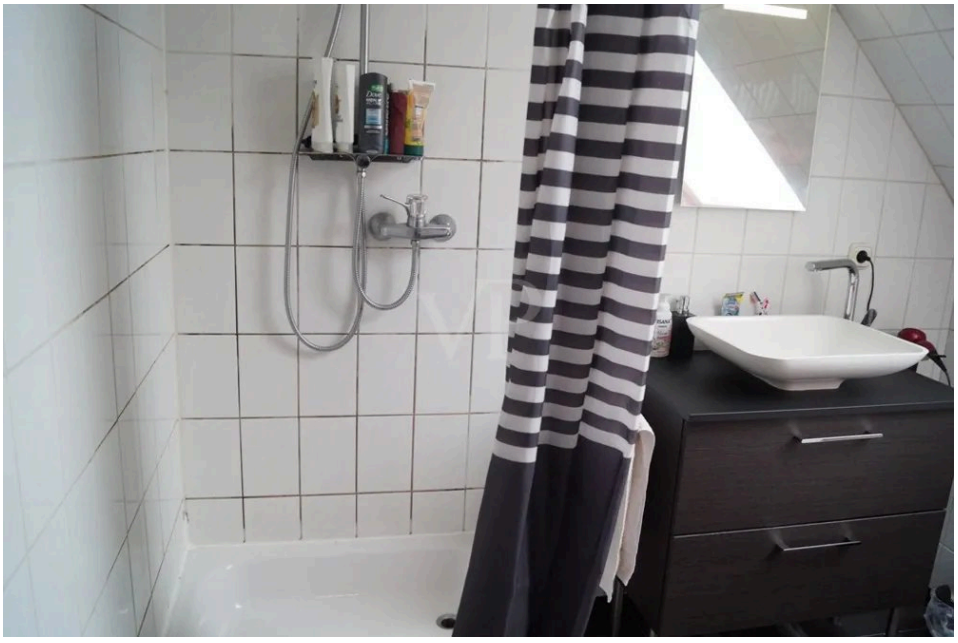




Objektnummer: 25217049-2 - 29227 Celle – Stadtgebiet

Die Immobilie





Objektnummer: 25217049-2 - 29227 Celle – Stadtgebiet

Die Immobilie





Objektnummer: 25217049-2 - 29227 Celle – Stadtgebiet

Die Immobilie

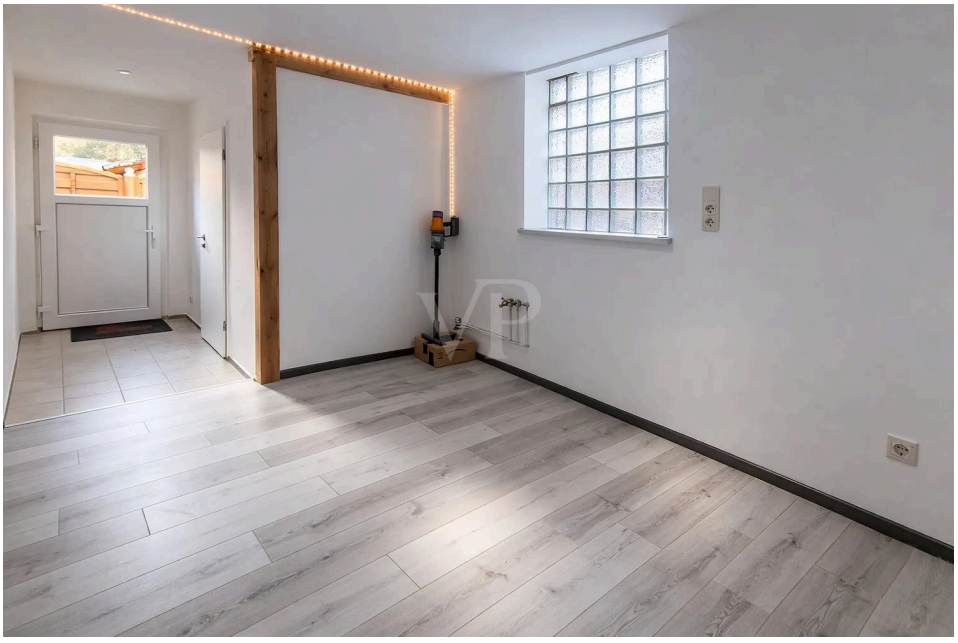




Objektnummer: 25217049-2 - 29227 Celle – Stadtgebiet

Die Immobilie

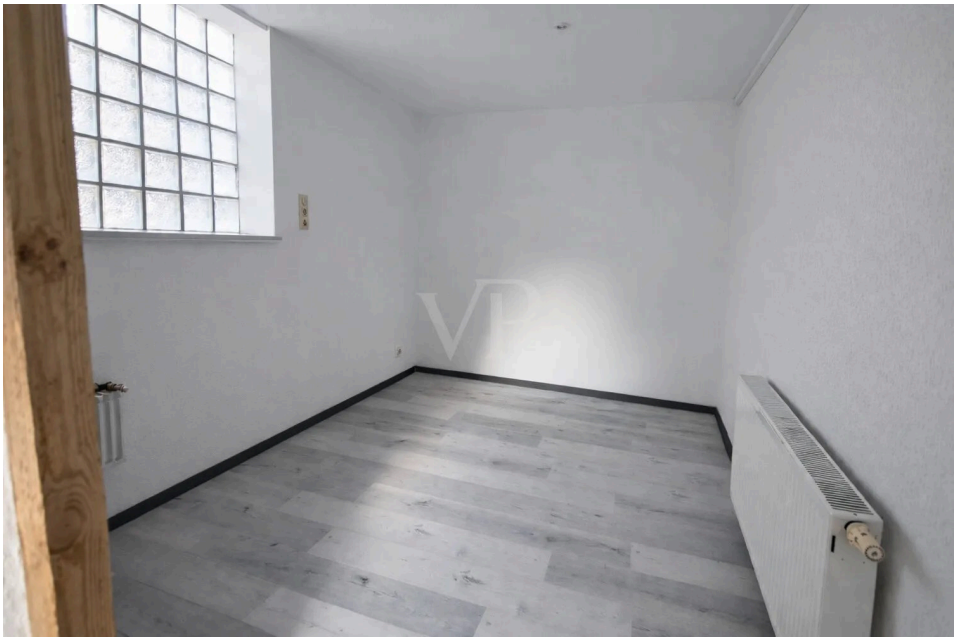




Objektnummer: 25217049-2 - 29227 Celle – Stadtgebiet

Die Immobilie





Objektnummer: 25217049-2 - 29227 Celle – Stadtgebiet

Die Immobilie

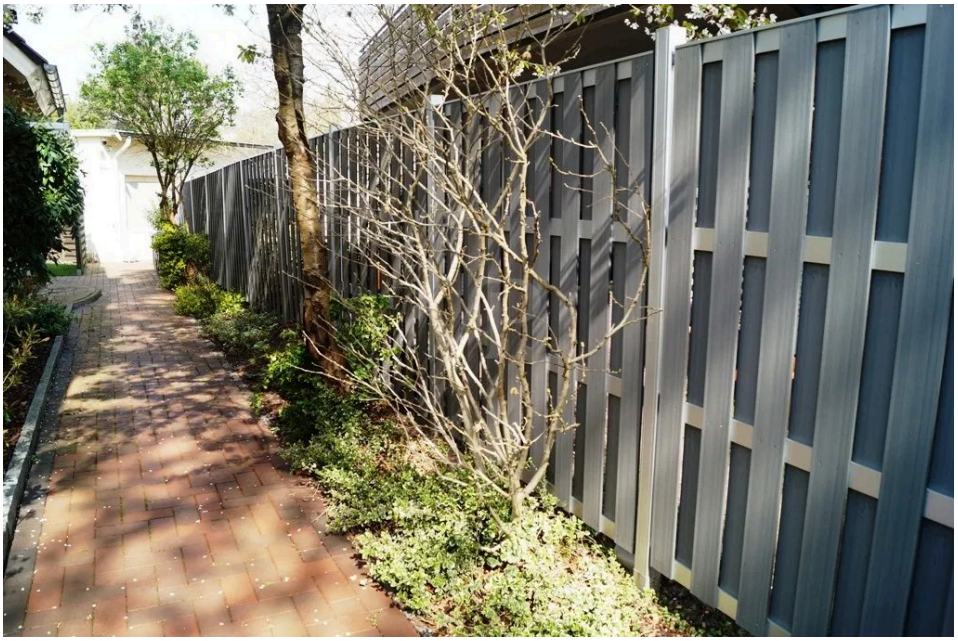




Objektnummer: 25217049-2 - 29227 Celle – Stadtgebiet

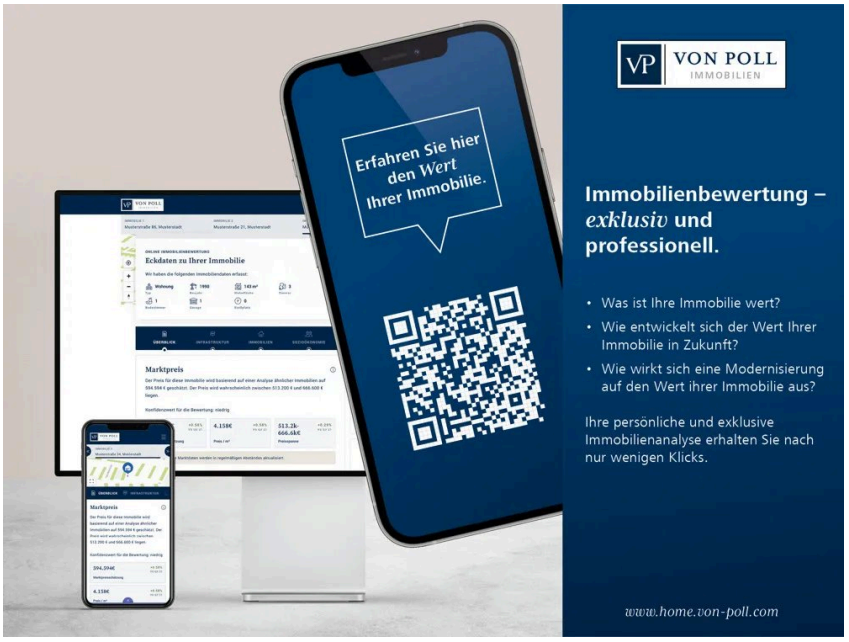
Die Immobilie





Objektnummer: 25217049-2 - 29227 Celle – Stadtgebiet

Die Immobilie





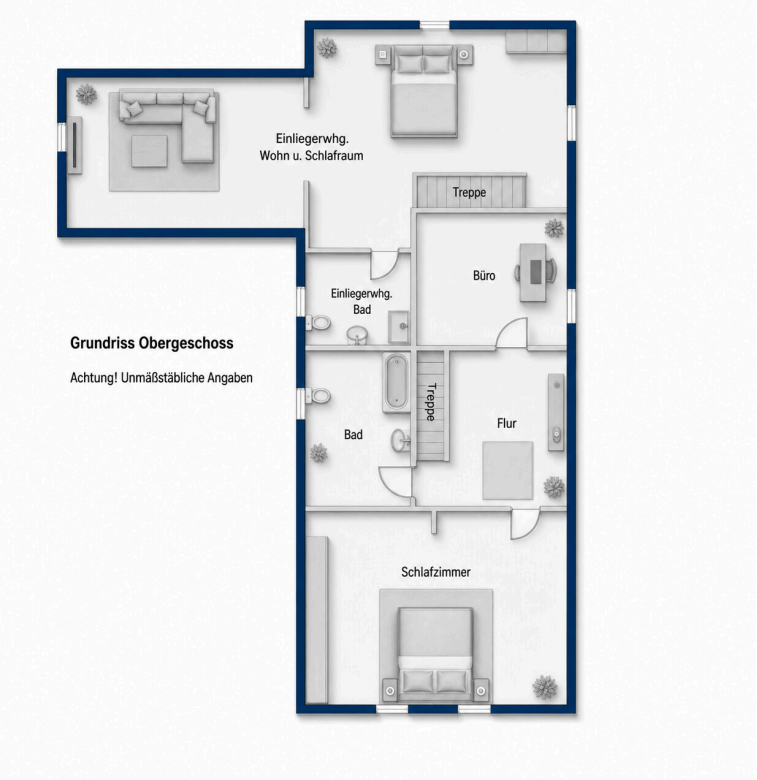
Objektnummer: 25217049-2 - 29227 Celle – Stadtgebiet

Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss

Achtung! Unmäßstäbliche 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: 25217049-2 - 29227 Celle – Stadtgebiet

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1920 verbindet den Charme eines klassischen Wohnhauses mit den Vorzügen einer umfassenden Modernisierung und Sanierung, die zuletzt im Jahr 2019 durchgeführt wurde. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 270 m² und einem ca. 765 m² großen, gepflegten Grundstück eröffnet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Paare oder das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach.
Das Haupthaus präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung. Es verfügt über zwei Badezimmer, eine Küche, ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Gästezimmer. Ein besonderes Ausstattungsmerkmal ist das individuell gestaltete sogenannte "Biker Bad", das dem Haus einen unverwechselbaren Charakter verleiht. Der Kamin schafft eine behagliche Wohnatmosphäre und lädt zu gemütlichen Stunden ein, während die integrierte Alarmanlage in Kombination mit einem modernen Reolink-Kamerasystem inklusive Festplattenspeicher und Onlinezugang für ein hohes Maß an Sicherheit und Kontrolle sorgt – sowohl im Alltag als auch während längerer Abwesenheiten.
Auf dem gesamten Anwesen verteilen sich insgesamt neun Zimmer, darunter sechs großzügige Schlafzimmer und vier moderne Badezimmer. Die gelungene Grundrissgestaltung bietet sowohl ausreichend private Rückzugsmöglichkeiten als auch gemeinschaftliche Wohnbereiche und eignet sich damit hervorragend für das Mehrgenerationenwohnen.
Ein weiteres Highlight ist die ca. 60 m² große Einliegerwohnung mit separatem Zugang. Sie verfügt über eine eigene Küche, ein Badezimmer sowie einen kombinierten Wohn- und Schlafbereich und eignet sich ideal für erwachsene Kinder, Gäste oder eine anderweitige Nutzung.
Ergänzt wird das attraktive Raumangebot durch ein Gästehaus im Garten mit 1,5 Zimmern. Dieses bietet einen Wohn- und Schlafbereich sowie ein eigenes Badezimmer und schafft damit ein hohes Maß an Privatsphäre – sei es für Gäste oder als separater Arbeitsbereich.
Zusätzlichen Mehrwert bietet ein beheizbarer Werkstattraum, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – ob als Hobbywerkstatt, Kreativraum oder für handwerkliche Arbeiten. Auch das Außenbereichskonzept überzeugt: Ein Carport, drei Freistellplätze sowie eine Garage beziehungsweise ein weiterer Stellplatz bieten komfortable Parkmöglichkeiten für mehrere Fahrzeuge, Motorräder oder Fahrräder.
Beheizt wird die Immobilie über eine Zentralheizung, die eine zuverlässige und effiziente Wärmeversorgung gewährleistet. Darüber hinaus verfügt die Immobilie über eine Solaranlage mit 1,2 kW sowie einer Photovoltaikanlage mit 3 kW Solarleistung und einem 3,6-kW-Akkuspeicher, die zu einer effizienten und nachhaltigen Energieversorgung beitragen.
Dank der umfangreichen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen aus dem Jahr 2019 sowie des neuwertigen Gesamtzustands ist das Zweifamilienhaus ohne

Renovierungsaufwand sofort bezugsbereit.
Ob als großzügiges Zuhause für mehrere Generationen, mit separaten Bereichen für Gäste oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten – diese besondere Immobilie vereint ein flexibles Nutzungskonzept mit einer gehobenen Ausstattung und einem außergewöhnlichen Wohnambiente. Gerne überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den zahlreichen Vorzügen dieses interessanten Angebots.

Objektnummer: 25217049-2 - 29227 Celle – Stadtgebiet

Ausstattung und Details

2008 von Grund auf entkernt u. modernisiert
Einliegerwohnung am Haupthaus ca. 60 m²
Gästehaus im Garten ca. 35 m² (1,5 Zimmer)
Garage & Carport
Heizung 2019 erneuert
2014 Dacherneuerung
Außenjalousie
Bewässerungssystem
Wohnbereich mit Kamin
Vollbad mit zwei Waschbecken
überdachte Sitzecke im Garten
kleiner Teich
beheizbarer Werkstattraum
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: 25217049-2 - 29227 Celle – Stadtgebiet

Alles zum Standort

Celle besticht als wirtschaftlich stabile Mittelstadt in Niedersachsen durch eine ausgewogene Infrastruktur und ein sicheres, familienfreundliches Umfeld. Die Stadt verbindet moderate Immobilienpreise mit einer verlässlichen Mietnachfrage und bietet dank der Nähe zu Hannover attraktive Pendelmöglichkeiten. Besonders Familien schätzen hier die ruhige Atmosphäre, die solide Versorgung mit Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen sowie das vielfältige Freizeitangebot, das eine hohe Lebensqualität garantiert.

Das Stadtgebiet 29227 in Celle präsentiert sich als besonders familienorientierte Wohnlage mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern in ruhiger und sicherer Nachbarschaft. Die jüngere Bevölkerungsstruktur und der hohe Anteil an Familien schaffen eine lebendige Gemeinschaft, die von einer hervorragenden Infrastruktur profitiert. Mit einem großen Akutkrankenhaus, vielfältigen Schulen und einer guten Anbindung an Bundesstraßen, Autobahnen sowie Stadtbusse ist dieser Stadtteil ideal für Familien, die Wert auf kurze Wege und eine harmonische Umgebung legen.

In unmittelbarer Nähe laden erstklassige Bildungseinrichtungen wie die Oberschule Westercelle und mehrere Grundschulen zum Lernen und Wachsen ein, alle bequem in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Kindergärten wie die Kita An der Christuskirche ergänzen das Angebot und ermöglichen eine stressfreie Organisation des Familienalltags. Für die Gesundheit sorgen zahlreiche Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken, die innerhalb von maximal zehn Gehminuten erreichbar sind. Freizeit und Erholung finden Familien in den zahlreichen Parks und Spielplätzen, die zum gemeinsamen Verweilen und aktiven Bewegen einladen. Sportanlagen und Fitnessstudios in fußläufiger Entfernung bieten vielfältige Möglichkeiten für Groß und Klein. Auch gastronomische Highlights wie das Restaurant Regent und das Café Müller sind nur wenige Gehminuten entfernt und schaffen Raum für gesellige Stunden mit der Familie. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere nahegelegene Bushaltestellen wie Westerceller Straße und Schützenhaus Westercelle gewährleistet, die in etwa drei Minuten zu Fuß erreichbar sind.

Diese Lage verbindet auf harmonische Weise Sicherheit, Komfort und eine lebendige Gemeinschaft, die Familien ein ideales Umfeld für ein glückliches und erfülltes Leben bietet. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Ihre Familie wachsen und gedeihen kann.

Objektnummer: 25217049-2 - 29227 Celle – Stadtgebiet

Sonstige Angaben

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: 25217049-2 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com