Celle

Viel Raum für neue Wohnideen – Einfamilienhaus mit flexiblem Nutzungskonzept

Objektnummer: 26217045



KAUFPREIS: 289.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 593 m²

Objektnummer: 26217045 - 29227 Celle

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

Objektnummer: 26217045 - 29227 Celle

Auf einen Blick

Objektnummer	26217045
Wohnfläche	ca. 135 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1966
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	289.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26217045 - 29227 Celle

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	15.09.2036
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	311.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 26217045 - 29227 Celle

Die Immobilie





Objektnummer: 26217045 - 29227 Celle

Die Immobilie





Objektnummer: 26217045 - 29227 Celle

Die Immobilie





Objektnummer: 26217045 - 29227 Celle

Die Immobilie





Objektnummer: 26217045 - 29227 Celle

Die Immobilie





Objektnummer: 26217045 - 29227 Celle

Die Immobilie





Objektnummer: 26217045 - 29227 Celle

Die Immobilie





Objektnummer: 26217045 - 29227 Celle

Die Immobilie

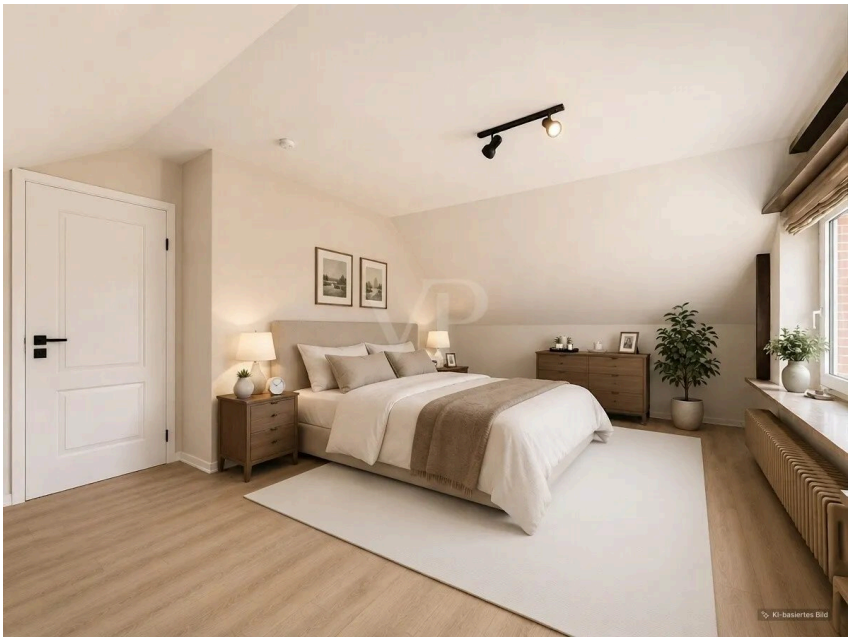




Objektnummer: 26217045 - 29227 Celle

Die Immobilie





Objektnummer: 26217045 - 29227 Celle

Die Immobilie





Objektnummer: 26217045 - 29227 Celle

Die Immobilie



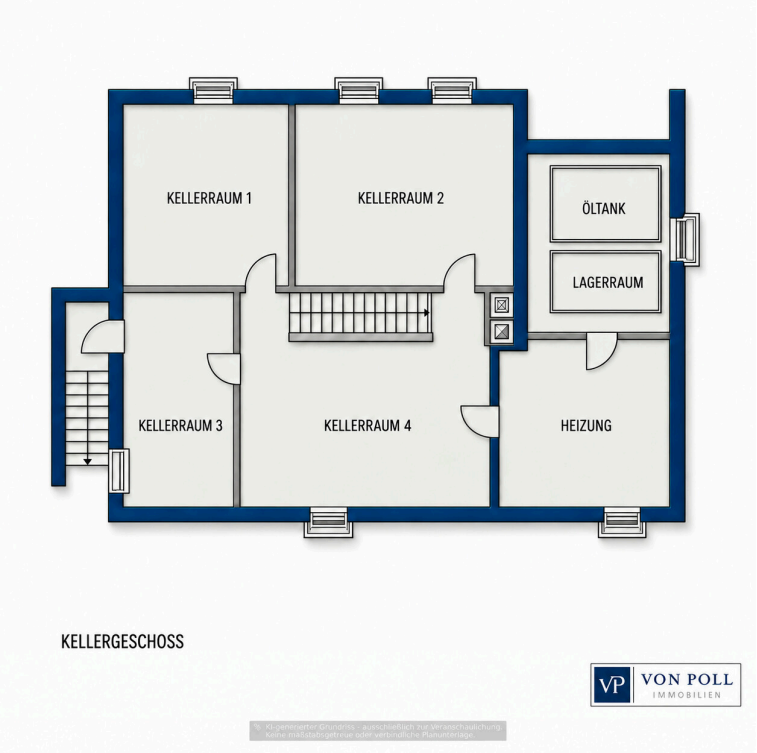


Objektnummer: 26217045 - 29227 Celle

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: 26217045 - 29227 Celle

Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus aus den Sechzigerjahren verbindet den Charme seiner Entstehungszeit mit einem großzügigen Platzangebot. Hinter der zurückhaltenden Fassade stehen auf rund 135 m² Wohnfläche insgesamt sechs Zimmer zur Verfügung, die vielfältige Möglichkeiten für gemeinsames Wohnen und persönliche Rückzugsbereiche bieten. Fünf Schlafzimmer verteilen sich harmonisch über die verschiedenen Etagen und lassen sich flexibel nutzen – beispielsweise als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Das Erdgeschoss empfängt mit einem großzügigen Wohnbereich, der durch den natürlichen Lichteinfall eine angenehme Wohnatmosphäre erhält. Für wohlige Wärme sorgt die Zentralheizung, ergänzt durch eine Fußbodenheizung im Badezimmer des Erdgeschosses, die insbesondere an kühleren Tagen zusätzlichen Komfort bietet.

Die Küche grenzt offen an den Wohnbereich und ermöglicht den Blick hinaus in den Garten. Über die Terrassentür gelangt man direkt auf die überdachte Terrasse, die sowohl an milden Frühlingstagen als auch an langen Sommerabenden einen geschützten Platz im Freien bietet. Daran schließt sich der Garten an, der vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung eröffnet. Ein Brunnen ist ebenfalls vorhanden, während ein Rasenmähroboter die regelmäßige Pflege der Grünfläche unterstützt. Ob Kräuterbeet, Apfelbaum oder ein gemütlicher Platz zum Entspannen – das Grundstück bietet ausreichend Raum für unterschiedliche Vorstellungen. Die direkt am Haus gelegene Garage bietet zudem Platz für das Auto und Fahrräder.

Im Obergeschoss befindet sich ein zweites Badezimmer, das insbesondere bei mehreren im Haushalt lebenden Personen für zusätzlichen Komfort sorgt. Die hier gelegenen Schlafzimmer bieten angenehme Rückzugsmöglichkeiten und können je nach persönlichem Bedarf unterschiedlich genutzt werden. Teilweise eröffnet sich dabei ein Blick ins Grüne, während die Raumaufteilung zugleich ausreichend Privatsphäre schafft.

Das rund 593 m² große Grundstück bietet eine ausgewogene Kombination aus Platz und Übersichtlichkeit. Das Haus selbst ist sichtbar von seiner bisherigen Nutzung und seiner Entstehungszeit geprägt und bewahrt dabei einen authentischen Charakter. Besonders die Verbindung zwischen Wohnbereich, überdachter große Terrasse und Garten schafft einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich.

Insgesamt bietet die Immobilie ein großzügiges Raumangebot mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und einer durchdachten Aufteilung. Ein Haus mit

gewachsenem Charakter, das ausreichend Raum bietet, um es nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten und weiterzuentwickeln.

Objektnummer: 26217045 - 29227 Celle

Ausstattung und Details

Fußbodenheizung (Badezimmer Erdgeschoss)
Brunnen für Gartenbewässerung
Rasenmähroboter
Überdachte große Terrasse
Garage

Objektnummer: 26217045 - 29227 Celle

Alles zum Standort

Celle besticht als charmante Stadt mit einer ausgewogenen Verbindung aus Tradition und modernem Lebenskomfort. Eine stabile wirtschaftliche Struktur und eine verlässliche Infrastruktur schaffen ein angenehmes Wohnumfeld, das insbesondere Familien eine hohe Lebensqualität bietet. Durch die Nähe zu Hannover und weiteren regionalen Zentren ist Celle gut angebunden, während sich die Immobilienpreise weiterhin in einem moderaten und familienfreundlichen Segment bewegen. Ergänzt wird die hohe Wohnqualität durch eine ruhige Atmosphäre sowie ein vielfältiges Angebot an Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen, die den Alltag komfortabel gestalten.

Im Stadtteil Westercelle erwartet Familien ein angenehmes Wohnumfeld. Eine gewachsene Nachbarschaft, ruhige Straßen und die Nähe zu Grünflächen schaffen gute Voraussetzungen für Erholung und Freizeitaktivitäten im Freien. Gleichzeitig erleichtert die solide Infrastruktur die Organisation des täglichen Lebens und trägt zu einem ausgewogenen Wohnumfeld bei.

Auch das Angebot an Bildungseinrichtungen ist in Westercelle gut auf die Bedürfnisse von Familien abgestimmt. Die Grundschule Bruchhagen ist in etwa zwei Minuten zu Fuß erreichbar. Mehrere Kindergärten befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung, darunter die Kita An der Christuskirche, die nur rund vier Gehminuten entfernt liegt. Weiterführende Schulen wie die Oberschule Westercelle sind in etwa neun Minuten zu Fuß erreichbar. Die kurzen Wege erleichtern den Familienalltag und ermöglichen eine gute Erreichbarkeit der verschiedenen Bildungseinrichtungen.

Auch die medizinische Versorgung ist gut aufgestellt. Kinder- und Jugendarztpraxen sowie Zahnärzte sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Apotheken und weitere Fachärzte befinden sich ebenfalls in angenehmer Nähe, sodass wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar sind.

Auch die Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung wurden durch ein neu errichtetes Einkaufszentrum erweitert, das vom Haus aus fußläufig erreichbar ist. Damit stehen weitere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

Für die Freizeitgestaltung stehen verschiedene Sportmöglichkeiten und Grünflächen zur Verfügung. Sporthallen und Parks, wie der Weihnachtsbaum Westercelle, sind in etwa neun Minuten zu Fuß erreichbar und bieten Möglichkeiten für Bewegung und Erholung im Freien. Darüber hinaus befinden sich ein Freibad sowie weitere Sportanlagen in der Nähe des Hauses und ergänzen das Freizeitangebot. Ergänzt wird das Umfeld durch eine vielfältige Auswahl an Cafés und familienfreundlichen

Restaurants, die Gelegenheit für gemeinsame und entspannte Stunden bieten.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr rundet die Lage ab. Mehrere Bushaltestellen befinden sich lediglich zwei bis drei Gehminuten entfernt und ermöglichen eine unkomplizierte Mobilität innerhalb Celles sowie eine gute Anbindung an weitere Ziele.

Westercelle verbindet damit ein ruhiges und angenehmes Wohnumfeld mit kurzen Wegen, einer gut ausgebauten Infrastruktur und vielfältigen Möglichkeiten für den Alltag und die Freizeit. Insbesondere für Familien bietet der Stadtteil gute Voraussetzungen, um Wohnen, Bildung, Versorgung und Erholung miteinander zu verbinden.

Objektnummer: 26217045 - 29227 Celle

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: 26217045 - 29227 Celle

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