Celle

Lichtdurchflutete Maisonette-Wohnung in TOP-Lage (Alter Bremer Weg) mit Südbalkon und Carport

Objektnummer: 26217060



KAUFPREIS: 220.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 69.59 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26217060 - 29223 Celle

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

Objektnummer: 26217060 - 29223 Celle

Auf einen Blick

Objektnummer	26217060
Wohnfläche	ca. 69.59 m²
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1999
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	220.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 2,97 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

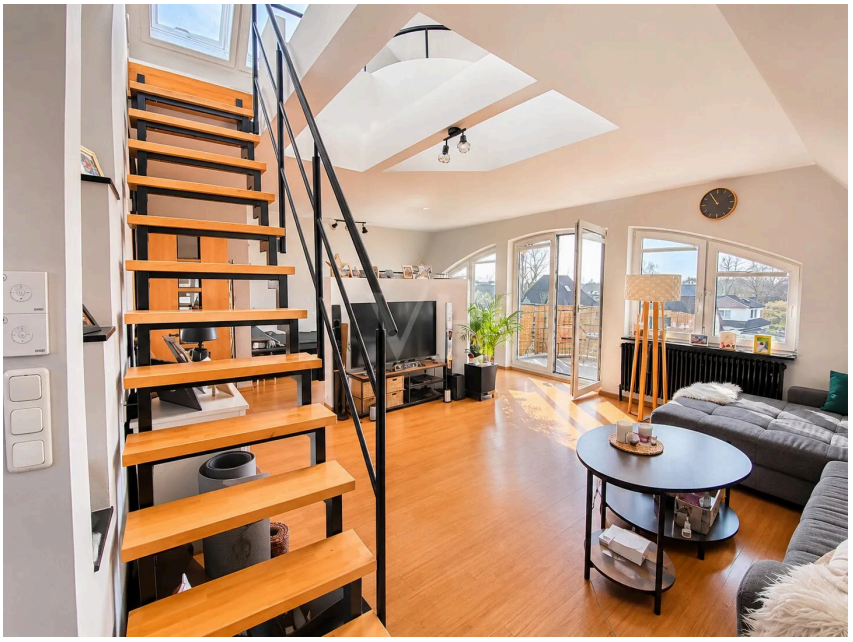
Objektnummer: 26217060 - 29223 Celle

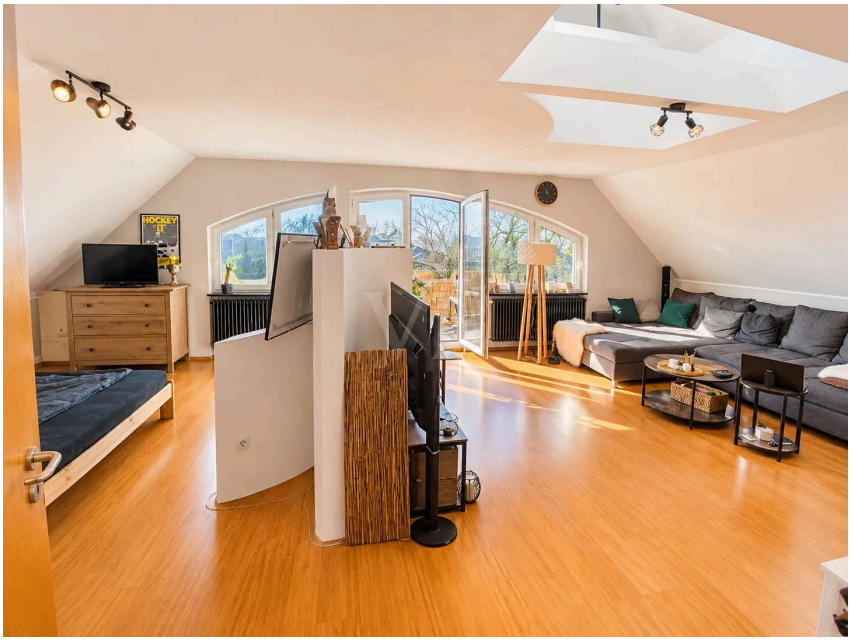
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	181.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.08.2028	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 26217060 - 29223 Celle

Die Immobilie





Objektnummer: 26217060 - 29223 Celle

Die Immobilie





Objektnummer: 26217060 - 29223 Celle

Die Immobilie





Objektnummer: 26217060 - 29223 Celle

Die Immobilie



Objektnummer: 26217060 - 29223 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: 26217060 - 29223 Celle

Ein erster Eindruck

Diese schöne 2-Zi.-Maisonette-Eigentumswohnung befindet sich im zweiten OG. eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit sieben Wohneinheiten in einer ruhigen und bevorzugten Wohnlage am Alten Bremer Weg im beliebten Hehlentorgebiet.

Der aktuelle Leerstand dieser Eigentumswohnung steigert die Attraktivität durch die flexiblen Nutzungsmöglichkeiten nach Erwerb, hier ist also sowohl die Selbstnutzung als auch eine renditestarke Vermietung möglich!

Das Gebäude wurde 1997/98 errichtet und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 70m², die Grundfläche beträgt etwa 90 m² und verteilt sich auf zwei Ebenen.

Im unteren Bereich der Wohnung erwartet Sie ein großzügiger Wohnbereich mit fest integriertem Raumteiler, der TV- und DSL-Anschlüsse bereithält. Die breite Fensterfront mit Balkontüren sorgt für eine angenehme Atmosphäre; hochwertige Plissees bieten zusätzlichen Sicht- und Sonnenschutz. Der Zugang zur Südloggia ermöglicht einen Blick ins Grüne und schafft einen weiteren wohnlichen Bereich im Freien. Die offene Wohnküche ist mit einer funktionstüchtigen Einbauküche und sämtlichen Elektrogeräten (Herd/Backofen, Kühlschrank, Spülmaschine) sowie einer praktischen Essecke ausgestattet. Granitflächen in Küche und Bad unterstreichen den gehobenen Ausstattungsstandard.

Das Tageslichtbad ist mit einer bodentiefen Dusche, einem neuwertigen Waschtisch, großem Spiegel, Einbauschrank und Granit gestaltet. Ein separater Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss schafft zusätzlichen Komfort und Ordnung. Die Bodenbeläge im Wohn- und Schlafbereich bestehen aus Echtholzfurnier Buche und Kork, die Treppe zur oberen Ebene ist als Massivholz-Konstruktion ebenfalls in Buche ausgeführt. Hochwertige Vliestapeten und ein dezentes Farbkonzept mit weißen Decken und in Grautönen gehaltenen Wänden verleihen der Wohnung eine zeitgemäße Ausstrahlung.

Auf der Empore befindet sich der Schlafbereich mit maßgefertigten Einbauschränken in der Dachschräge und einem zusätzlichen Arbeitsbereich. Zwei große Velux-Fenster, ausgestattet mit elektrischen Rollläden, sorgen hier für angenehmes Tageslicht und Komfort. Die 2022 erneuerte Gaszentralheizung gewährleistet eine effiziente Beheizung der Wohnung.

Zu der Einheit gehört ein Kellerraum sowie ein Carport-Pkw-Einstellplatz im Innenhof. Fahrräder und Gartengeräte lassen sich im massiv gemauerten Schuppen unterbringen. Der gemeinschaftlich nutzbare Garten mit gemauertem Grill und

Sitzgarnitur rundet das Angebot ab. Die Maisonettewohnung vereint durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und eine angenehme Wohnlage.

Sowohl die Wohnung als auch die gesamte Wohnanlage weisen keinen Sanierungsstau auf. Die aktuellen Instandhaltungsrücklaufen belaufen sich auf ca. EUR 20.000,00.

Wir freuen uns auf Ihre Anfragen und stehen Ihnen für Besichtigungen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26217060 - 29223 Celle

Ausstattung und Details

+ Gasheizung 2022 erneuert
+ Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
+ großer Wohnbereich mit festem Raumteiler (TV & DSL Anschluss hier verbaut)
+ Tageslicht-Bad mit bodentiefer Dusche sowie neuwertigem Waschtisch und Spiegel
+ offene Wohnküche mit Einbauküche & E-Geräten
+ schöne Südloggia
+ Empore mit Schlafbereich (Einbauschränke in der Schräge) & Arbeitsbereich
+ Kellerraum
+ Carport
+ elektrische Rollläden an den Dachfenstern
+ Plissees

Objektnummer: 26217060 - 29223 Celle

Alles zum Standort

Celle verbindet die Vorzüge eines gewachsenen, gut angebundenen Regionalstandorts mit einer angenehm verlässlichen Wohnqualität. Die Stadt überzeugt durch stabile Nachfrage, eine solide Infrastruktur und ein Umfeld, das von Verwaltung, Gesundheitswesen, Bildung und lokaler Wirtschaft geprägt ist. Gerade für Familien entsteht daraus ein Umfeld mit langfristiger Perspektive, in dem Alltag, Mobilität und Lebensqualität harmonisch zusammenspielen.

Besonders attraktiv präsentiert sich der Stadtteil mit seinem ruhigen, zugleich urban gut eingebetteten Charakter. Hier treffen kurze Wege auf ein nachbarschaftlich geprägtes Umfeld und eine Lage, die den Familienalltag spürbar erleichtert. Die Nähe zu etablierten Wohnquartieren, grünen Aufenthaltsbereichen und einer gewachsenen Infrastruktur unterstreicht den wertigen, alltagsnahen Charakter des Standorts.

Im direkten Umfeld zeigt sich eine erfreulich breite Auswahl an Einrichtungen, die den Alltag komfortabel und familienfreundlich gestalten. Für Bildung und Betreuung stehen mehrere Kindergärten und Grundschulen zur Verfügung, darunter der Evangelische Kindergarten Klein Hehlen und die Grundschule Klein Hehlen. Weitere Schulen und Bildungseinrichtungen wie die Hehlentorschule sowie das Kaiserin-Auguste-Viktoria-Gymnasium ergänzen das Bildungsangebot.

Für eine entspannte Freizeitgestaltung sorgen der Allerauenpark und der dortige Spielplatz sowie Sportangebote wie beispielsweise der Calisthenics Park. Ergänzt wird das Umfeld durch eine angenehme Auswahl an Cafés und Restaurants, die dem Viertel eine einladende, lebendige Note verleihen.

Die medizinische Versorgung ist ebenfalls überzeugend aufgestellt: Ein Ärztehaus, eine Apotheke, Zahnarztpraxen und das Allgemeine Krankenhaus befinden sich in der Umgebung, was im Familienalltag ein hohes Maß an Sicherheit und Komfort schafft. Auch die Verkehrsanbindung ist komfortabel, mit mehreren Bushaltestellen in ein bis fünf Gehminuten sowie den Bahnhöfen Celle Vorstadt und Celle.

Insgesamt bietet dieser Standort für Familien ein besonders stimmiges Umfeld aus guter Erreichbarkeit, verlässlicher Infrastruktur und einem angenehm lebenswerten Wohnumfeld.

Objektnummer: 26217060 - 29223 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: 26217060 - 29223 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