

Celle / Vorwerk

## **\*\*Großes Reihenendhaus mit schönem Garten und zwei Garagen in Vorwerk\*\***

Objektnummer: 25217028



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

KAUFPREIS: 248.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 400 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25217028 - 29229 Celle / Vorwerk

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

Objektnummer: 25217028 - 29229 Celle / Vorwerk

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25217028   |
| Wohnfläche   | ca. 180 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 7          |
| Schlafzimmer | 6          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1960       |
| Stellplatz   | 2 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 248.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Reihenendhaus                                                             |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | Sanierungsbedürftig                                                       |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |

Objektnummer: 25217028 - 29229 Celle / Vorwerk

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 202.20 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 12.05.2035     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1989           |

Objektnummer: 25217028 - 29229 Celle / Vorwerk

## Die Immobilie



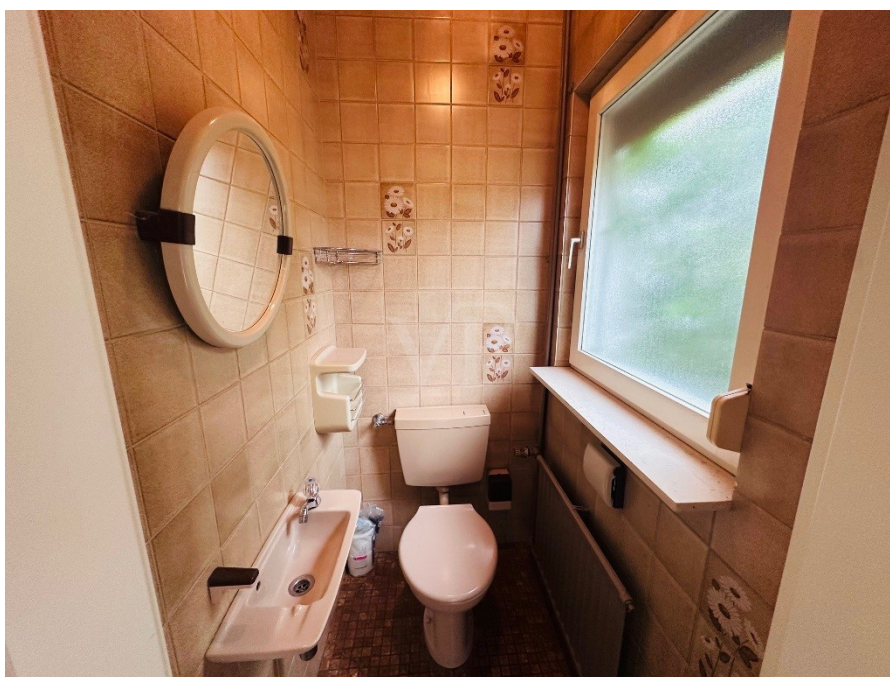
Objektnummer: 25217028 - 29229 Celle / Vorwerk

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217028 - 29229 Celle / Vorwerk

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217028 - 29229 Celle / Vorwerk

## Die Immobilie



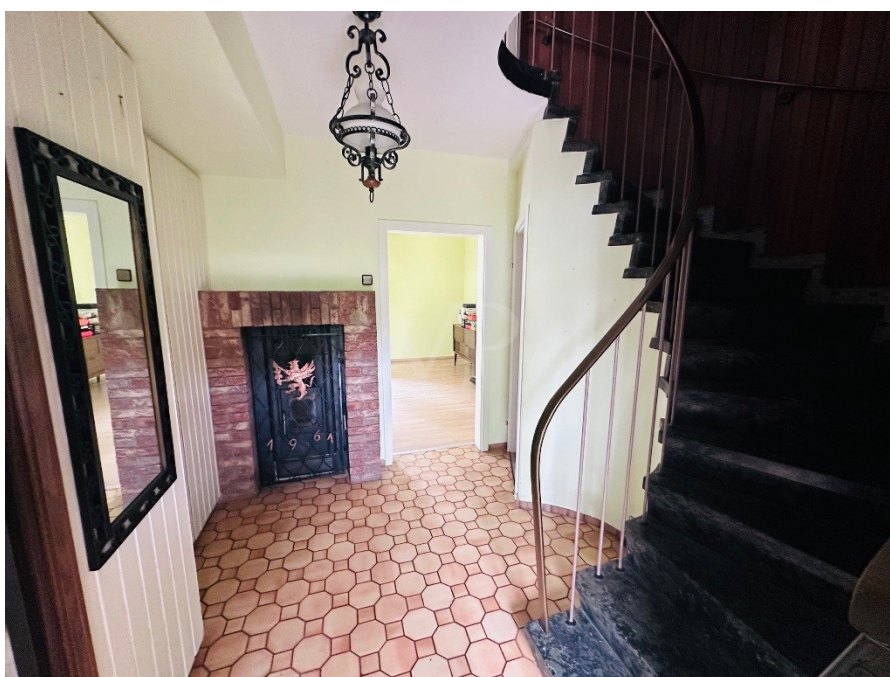
Objektnummer: 25217028 - 29229 Celle / Vorwerk

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217028 - 29229 Celle / Vorwerk

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217028 - 29229 Celle / Vorwerk

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217028 - 29229 Celle / Vorwerk

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217028 - 29229 Celle / Vorwerk

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217028 - 29229 Celle / Vorwerk

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217028 - 29229 Celle / Vorwerk

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217028 - 29229 Celle / Vorwerk

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217028 - 29229 Celle / Vorwerk

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht dieses geräumige Reihenendhaus in beliebter Wohngegend im Celler Ortsteil Vorwerk. Das im Baujahr 1960 entstandene Reihenendhaus wurde durch einen Anbau in der Wohnfläche erweitert und bietet mit ca. 180m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz für eine Familie. Das ca. 400m<sup>2</sup> große Grundstück überzeugt durch den schönen Gartenbereich und die Terrassen, die zum einen vor dem Haus als auch zum Garten hin verfügbar sind. Insgesamt stehen Ihnen 7 Zimmer zur Verfügung, 2 Bäder, ein Balkon sowie der unterkellerter Bereich. Zudem gehören zwei Garagen zur Immobilie, die sich auf dem angrenzenden Garagenhof befinden. Eines der OG-Zimmer ist außerdem mit einem Balkon ausgestattet, der "Blick ins Grüne wird Ihnen gefallen! Aufgrund der großzügigen Wohnfläche bietet sich diese Immobilie hervorragend für kinderreiche Familien an, in der Nahen Umgebung befinden sich KiTa, Grundschule und Sportplatz. Zudem sind Nahe gelegen diverse Einkaufsmöglichkeiten und der ÖPNV zu erreichen. Energetische Sanierungsmaßnahmen / Renovierungsmaßnahmen sollten hier berücksichtigt werden und können gerne auf Anfrage erläutert werden. Wir freuen uns auf Ihre Anfragen und stehen Ihnen gerne für Besichtigungen zur Verfügung.

Objektnummer: 25217028 - 29229 Celle / Vorwerk

## 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: 25217028 - 29229 Celle / Vorwerk

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 202.20 kWh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Objektnummer: 25217028 - 29229 Celle / Vorwerk

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Simon von Collrepp

---

Schuhstraße 12 Celle  
E-Mail: [celle@von-poll.com](mailto:celle@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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