

Celle / Scheuen – Scheuen

Haus in perfekter Familienlage

Property ID: 25217014



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 239.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 100 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 600 m²

Property ID: 25217014 - 29229 Celle / Scheuen – Scheuen

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

Property ID: 25217014 - 29229 Celle / Scheuen – Scheuen

At a glance

Property ID	25217014
Living Space	ca. 100 m²
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1966
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	239.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 25 m²
Equipment	Terrace, Built-in kitchen

Property ID: 25217014 - 29229 Celle / Scheuen – Scheuen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	14.04.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	170.60 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1966

Property ID: 25217014 - 29229 Celle / Scheuen – Scheuen

The property



Property ID: 25217014 - 29229 Celle / Scheuen – Scheuen

The property



Property ID: 25217014 - 29229 Celle / Scheuen – Scheuen

The property



Property ID: 25217014 - 29229 Celle / Scheuen – Scheuen

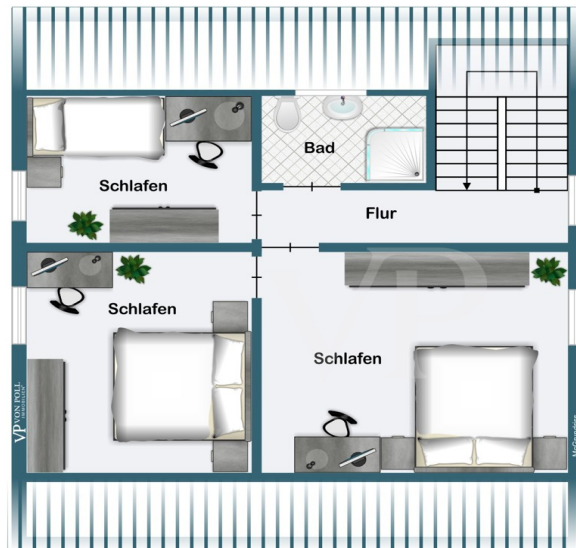
The property



Property ID: 25217014 - 29229 Celle / Scheuen – Scheuen

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25217014 - 29229 Celle / Scheuen – Scheuen

A first impression

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus, das im Jahr 1966 errichtet wurde und sich durch eine familienfreundliche Lage in einem ruhigen Wohnviertel auszeichnet. Dieses gemütliche Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 100 m² auf einem großzügigen Grundstück von ca. 750 m². Optimal gelegen in einer Seitenstraße, bietet dieses Objekt sowohl Privatsphäre als auch angenehme Ruhe – ideal für Familien, die ein komfortables Zuhause suchen. Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine Familie bieten. Die funktionale Raumaufteilung ermöglicht eine vielseitige Nutzung der Zimmer und erfüllt somit die Anforderungen des modernen Wohnens. Das Badezimmer ist mit einer Ausstattung versehen, die den Mitteln der Baujahre entspricht und wurde seit der Errichtung ordentlich instandgehalten. Die zentrale Heizung, die für eine angenehme Wärme in der kühleren Jahreszeit sorgt, ist in 2005 neu installiert worden. Die Küche bietet ausreichend Platz für gemeinsame Familienfrühstücke und ist praktisch ausgestattet. Ein großes Wohnzimmer bildet das Herzstück des Hauses, in dem Familienzeit großgeschrieben wird und das durch seine Großzügigkeit überzeugt, hierzu gehört noch ein Wintergarten. Die Ausstattung im Haus erfüllt einen normalen Standard und bietet damit eine solide Grundlage für mögliche individuelle Anpassungen und Modernisierungen. Der große Garten ist einer der herausragenden Vorteile dieser Immobilie. Er bietet ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten, Spielmöglichkeiten für Kinder oder die Anlage eines Gartens nach eigenen Vorstellungen. Der Garten ist zudem ein geeigneter Rückzugsort, um den Alltag hinter sich zu lassen und die Ruhe des Wohnviertels zu genießen. Die Lage des Hauses in einer ruhigen Seitenstraße trägt ebenfalls zur Wohnqualität bei. Es handelt sich um ein familienfreundliches Umfeld, in dem Kinder gefahrlos spielen können und alle wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten leicht erreichbar sind. Die Instandhaltung, was sich in der gepflegten Erscheinung widerspiegelt. Zwar besteht potenzieller Modernisierungsbedarf, jedoch bietet das Objekt eine solide Ausgangslage, um persönliche Vorstellungen umzusetzen. Zusammenfassend bietet dieses Einfamilienhaus ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis für Familien, die in einem ruhigen Umfeld wohnen möchten, aber dennoch die Nähe zu Celle zu schätzen wissen. Die Kombination aus einem großzügigen Grundstück, einer durchdachten Raumaufteilung und der angenehmen Wohnumgebung macht dieses Objekt zu einer interessanten Option für Käufer, die auf der Suche nach einem langfristigen Zuhause sind. Wir laden Sie gerne zu einer Besichtigung ein, um Ihnen die vielen Vorzüge dieser Immobilie persönlich zu präsentieren.

Property ID: 25217014 - 29229 Celle / Scheuen – Scheuen

Details of amenities

Heizung neu in 2005;

Property ID: 25217014 - 29229 Celle / Scheuen – Scheuen

All about the location

Scheuen ist ein Stadtteil der Stadt Celle in Niedersachsen, der nördlich des Stadtzentrums liegt. Scheuen hat etwa 1.050 Einwohner. 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: 25217014 - 29229 Celle / Scheuen – Scheuen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 170.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Property ID: 25217014 - 29229 Celle / Scheuen – Scheuen

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