

Celle – Stadtgebiet

## \*Selbst wohnen oder Kapitalanlage in Bestlage\*

Objektnummer: 25217029



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

KAUFPREIS: 165.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25217029 - 29223 Celle – Stadtgebiet

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

Objektnummer: 25217029 - 29223 Celle – Stadtgebiet

## Auf einen Blick

|              |                |
|--------------|----------------|
| Objektnummer | 25217029       |
| Wohnfläche   | ca. 100 m²     |
| Etage        | 4              |
| Zimmer       | 4              |
| Schlafzimmer | 2              |
| Badezimmer   | 1              |
| Baujahr      | 1967           |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 165.000 EUR                                                               |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 15 m²                                                                 |
| Ausstattung | Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Balkon                                       |

Objektnummer: 25217029 - 29223 Celle – Stadtgebiet

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             |
| Energieausweis gültig bis  | 30.09.2028     |
| Befuerung                  | Öl             |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Energieinformationen        | BEDARF         |
| Endenergiebedarf            | 153.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Baujahr laut Energieausweis | 1967           |

Objektnummer: 25217029 - 29223 Celle – Stadtgebiet

## Die Immobilie



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



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

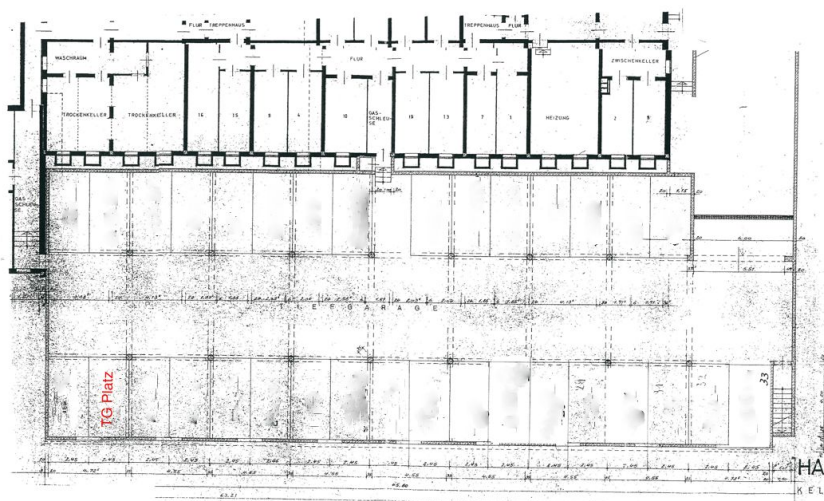
Objektnummer: 25217029 - 29223 Celle – Stadtgebiet

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217029 - 29223 Celle – Stadtgebiet

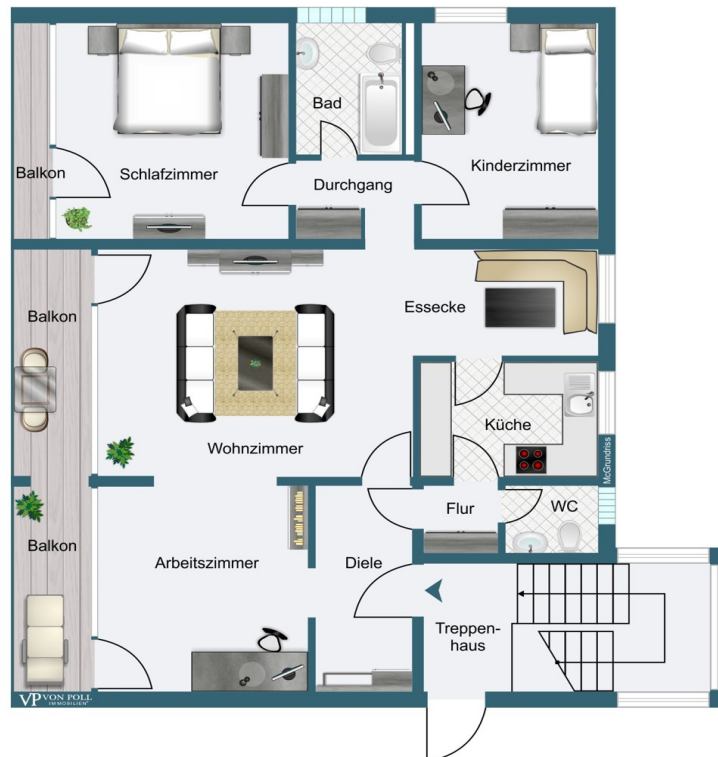
## Die Immobilie



Wachtelweg 1-5

Objektnummer: 25217029 - 29223 Celle – Stadtgebiet

## 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: 25217029 - 29223 Celle – Stadtgebiet

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine Eigentumswohnung mit rund 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die 1967 erbaut wurde. Die Immobilie bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt vier Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein geräumiges Wohnzimmer, das sich ideal für gesellige Abende oder entspannte Stunden eignet. Ein Balkon lädt dazu ein, die frische Luft zu genießen und bietet zusätzlichen Freiraum direkt an der eigenen Wohnung. Die Wohnung befindet sich in einem Gebäude im 3. Stock eines gepflegten Wohnblocks mit ruhigen Nachbarn. Im Jahr 2007 wurde die Heizanlage auf leichtes Heizöl umgestellt, was zu einem effizienten und komfortablen Heizsystem mit Zentralheizung führt. Die Ausstattung der Wohnung einfach gehalten. Bietet aber nach Renovierung bzw Sanierung eine solide Basis für verschiedenste Wohnwünsche. Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist ein zugehöriger Tiefgaragenplatz, der für zusätzlichen Komfort sorgt, indem er stets einen sicheren und geschützten Stellplatz für das Fahrzeug bereitstellt. Der Tiefgaragenstellplatz ist besonders in innerstädtischen Lagen ein wertvolles Plus, das den Alltag erleichtert. Ein interessantes Highlight dieser Wohnanlage ist der Zugang zu einem Schwimmbad mit Sauna. Dies bietet den Bewohnern die Möglichkeit zur sportlichen Betätigung und Erholung direkt vor der Haustür, ohne dass zusätzliche Einrichtungen in Anspruch genommen werden müssen. Lage und Umgebung der Wohnung, fußläufig Innenstadt, bieten eine gute Infrastruktur mit Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten. Dies macht die Wohnung besonders attraktiv für Paare oder kleine Familien, die Wert auf eine zentrale Lage und eine gute Erreichbarkeit legen. Die Wohnung überzeugt durch ihre großzügige Aufteilung und die angenehme Wohnatmosphäre. Sie eignet sich hervorragend für alle, die eine zentrale, aber dennoch ruhige Wohnlage suchen und von den Annehmlichkeiten der umliegenden Infrastruktur profitieren möchten. Für Interessenten, die Wert auf einen gut geschnittenen Wohnraum und zusätzliche Annehmlichkeiten wie einen Tiefgaragenplatz und ein gemeinschaftlich nutzbares Schwimmbad legen, bietet diese Wohnung eine ideale Gelegenheit. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Der professionelle Zustand des Gebäudes und die vorteilhafte Raumgestaltung machen diese Wohnung zu einem interessanten Angebot auf dem aktuellen Immobilienmarkt.

Objektnummer: 25217029 - 29223 Celle – Stadtgebiet

## Ausstattung und Details

Tiefgaragenplatz im Kaufpreis enthalten;  
Heizanlage Leichtes Heizöl in 2007;  
Schwimmbadanteil (ca.50 € monatlich Kosten);  
Jahresabrechnung 8/2024:  
Umlagefähige Kosten 2.453,23 €  
Plus nicht umlagefähige Kosten 232,45 € ges. 2.776.68 € enthält Heizkosten im  
Leerstand 1000 €  
Wirtschaftsplan Hausgeld Vorschlag 230 €  
Gemeinschaftsrücklage 188 €  
Gesamt Vorauszahlung für 2025 422 € monatlich.

Objektnummer: 25217029 - 29223 Celle – Stadtgebiet

## 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: 25217029 - 29223 Celle – Stadtgebiet

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.9.2028. Endenergiebedarf beträgt 153.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 25217029 - 29223 Celle – Stadtgebiet

## 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)