

# Exposé

## Wohnung in Celle

### 3 Zimmer Eigentumswohnung mit EBK, Balkon und Gartenanteil. Provisionsfrei!



Objekt-Nr. **OM-325767**

#### Wohnung

Verkauf: **194.998 €**

29223 Celle  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	69,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	31,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	200 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese stilvoll saniert 3-Zimmer-Wohnung bietet auf rund 69 m<sup>2</sup> ein durchweg modernes Wohnambiente. Mit cleverer Raumaufteilung und hochwertiger Einrichtung ausgestattet, ist sie vollständig möbliert und bereit für den sofortigen Einzug: ein Ort zum Wohlfühlen!

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Garten, der Ihnen exklusiv zur Verfügung steht – perfekt, um die Natur zu genießen oder gesellige BBQs mit Familie und Freunden zu veranstalten.

Ein Zuhause, das keine Wünsche offen lässt und höchsten Wohnkomfort verspricht!

Ein Zuhause für anspruchsvolle Genießer, die keine Kompromisse eingehen wollen!

Ein absolutes Plus dieser Immobilie ist der zugehörige Garten, der allein Ihnen gehört, ideal, um die frische Luft zu genießen oder unvergessliche Grillabende mit Ihren Liebsten zu verbringen.

Ein Ort, der alles bietet, was das Herz begehrt und durch erstklassigen Wohnkomfort überzeugt: perfekt für alle, die das Besondere suchen und Wert auf höchste Qualität legen!

## Ausstattung

Diese Wohnung besticht durch ihre hochwertige Ausstattung, die selbst höchsten Ansprüchen gerecht wird. Die im November 2024 installierte, moderne Einbauküche von Nobilia erfüllt alle Wünsche für komfortables Kochen. Geschmackvoll eingerichtete Räume schaffen eine warme, einladende Atmosphäre und machen das Wohlfühlen leicht.

Ein besonderes Highlight ist die private Gartenfläche, die ausschließlich Ihnen zur Verfügung steht – perfekt für entspannte Stunden im Grünen. Nach einer umfassenden Renovierung erstrahlt die Wohnung in einem modernen und nahezu neuwertigen Zustand. Einfach einziehen und sofort das neue Zuhause genießen – einfacher geht es nicht!

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Im Jahr 2024 wurde die Wohnung umfassend modernisiert und auf den neuesten Stand gebracht:

- Austausch aller Fenster durch energieeffiziente Kunststofffenster
- Neue Fensterbänke für ein frisches und gepflegtes Erscheinungsbild
- Modernisierung des Badezimmers mit neuen Wasser- und Abwasserleitungen
- Komplett erneuerte Elektroinstallation mit moderner 3-adriger Verkabelung, zeitgemäßen Steckdosen und Schaltern
- Neue Elektrounterverteilung inklusive FI-Schutzschalter
- Wände wurden neu tapeziert und in neutralen Farben gestrichen
- Hochwertige Bodenbeläge: Feinsteinzeug in den Nassbereichen und Laminat in Eichenoptik für Wohn- und Schlafräume
- Austausch von Türzargen und Innentüren, veredelt mit stilvollen Edelstahlbeschlägen

Neue Einbauküche von Nobilia, ausgestattet mit Markengeräten wie Spülmaschine, Herd, Kochfeld, Dunstabzug und Kühl-Gefrierkombination

Die Wohnung ist bezugsfertig und verfügt zusätzlich über einen privaten Gartenbereich von ca. 30 m<sup>2</sup> hinter dem Haus, ideal für entspannte Stunden im Freien.

Mit nur zwei Wohneinheiten im Gebäude bietet diese Immobilie ein ruhiges und privates Wohngefühl.

Besonderer Vorteil: Nach der Sanierung wurde die Wohnung komplett eingerichtet und alle Möbel sind bereits im Kaufpreis enthalten. Einziehen und Wohlfühlen: ohne zusätzlichen Aufwand!

## **Lage**

Die Wohnung liegt im charmanten Stadtteil Klein-Hehlen und verbindet eine angenehme, ruhige Atmosphäre mit der Nähe zum lebendigen Zentrum von Celle. Die historische Altstadt mit ihren Geschäften, Restaurants und kulturellen Angeboten erreichen Sie in kürzester Zeit. Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls bequem erreichbar. Dank der optimalen Verkehrsanbindung gelangen Sie schnell in die Innenstadt und zu anderen Stadtbereichen.

Eingebettet in grüne Parklandschaften bietet die Umgebung ideale Voraussetzungen für entspannte Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten im Freien. Ein Wohnort, der Ruhe und städtische Annehmlichkeiten perfekt vereint.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	198,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche ( Nobilia )



Küche (Backofen)

# Exposé - Galerie



Küche (Spülmaschine)



Küche ( Nobilia )

# Exposé - Galerie



Küche ( Kühl-Gefrierkombi)



Küche



# Exposé - Galerie



Badezimmer

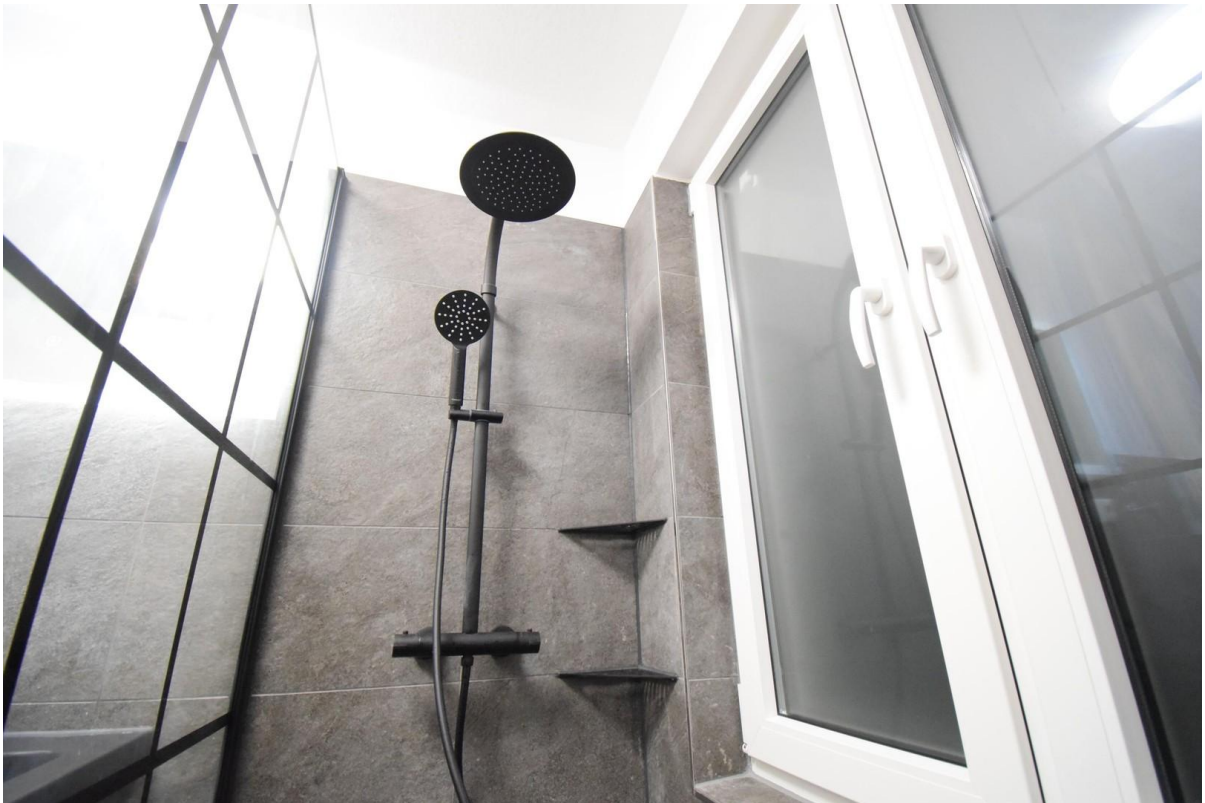


Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Dusche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



180x200 Boxspringbett



neues Boxspringbett

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Office / Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Office / Kinderzimmer



weiße Innentüren

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Elektrik mit Unterverteilung



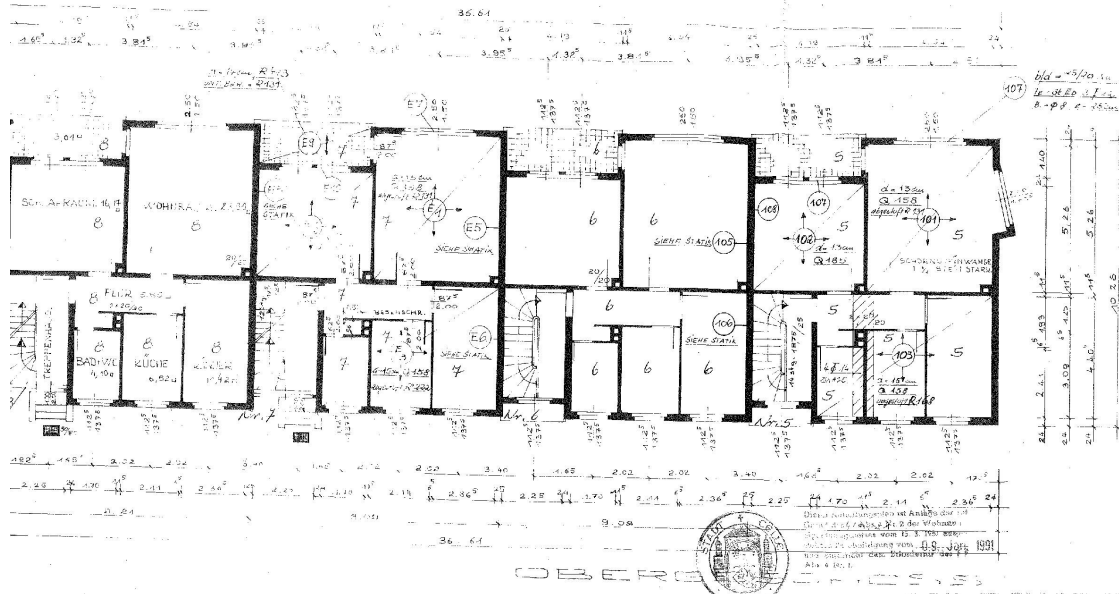
# Exposé - Grundrisse



Grundriss mit Möbeln

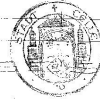
# Exposé - Grundrisse

80



MITTELWAND 10, KELLER  
175,00  
145,00

24,00  
175,00  
145,00



Stadt Celle  
Verwaltungsamt  
Am Markt 11 | 31525 Celle  
Abt. Denkmal- und  
Kultur

Blatt: 1:1000  
M 5-B  
1:1

# Exposé - Grundrisse

