

# Exposé

## Einfamilienhaus in Celle

### Energetisch saniertes Familienhaus mit separatem Studio, Naturgarten & Waldrandlage



Objekt-Nr. OM-454170

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **629.000 €**

Ansprechpartner:  
Marcel Rusch

29225 Celle  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1933	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	845,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	185,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Nutzfläche	248,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Erdwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Zuhause ist mehr als ein Haus – es ist ein Ort, an dem Leben, Arbeiten und Natur auf besondere Weise zusammenkommen.

Am ruhigen Stadtrand von Celle, direkt am Wald gelegen, erwartet euch ein liebevoll saniertes Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück, eigenem Studio und einem außergewöhnlichen Naturgarten.

Wir haben das Haus 2009 übernommen und anschließend vollständig entkernt, erweitert und nach KfW-Richtlinien energetisch saniert. Seitdem wurde es kontinuierlich gepflegt, renoviert und mit viel handwerklichem Können und Liebe zum Detail weiterentwickelt.

Wohnen mit Raum und Atmosphäre

Das Herzstück des Hauses ist der offene Wohnbereich im Erdgeschoss – hell, weitläufig und einladend. Die große Küche ist bereits integriert und wird mitverkauft.

- \* ca. 185 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* Offenes Wohnkonzept
- \* Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- \* Parkett im Erdgeschoss, Laminat im Obergeschoss
- \* Komplett erneuerte Elektrik, Leitungen, Fenster, Dach & Dämmung
- \* Beheizung über Erdwärme mit Wärmerückgewinnung

Im Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer und drei individuell gestaltete Kinderzimmer – darunter ein Zimmer mit Empore sowie ein weiteres mit begehbarem Kleiderschrank.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon mit Blick ins Grüne und auf den angrenzenden Wald.

Das Badezimmer ist mit Dusche und Eckbadewanne ausgestattet und wurde funktional und gemütlich gestaltet.

Zusätzlichen Stauraum bieten ein kleiner Kellerraum sowie weitere praktische Nebenflächen im Haus.

Ein besonderes Highlight ist das separate, voll ausgebaute Studio mit ca. 40 m<sup>2</sup> im Obergeschoss des Nebengebäudes.

Der Raum bietet durch die hohe Decke, große Fensterflächen und eine Empore eine außergewöhnliche Atmosphäre und eignet sich ideal für Selbstständige, kreative Tätigkeiten, Homeoffice oder auch eine wohnähnliche Nutzung.

Ein eigenes WC sowie eine separate Erschließung sind vorhanden.

## Ausstattung

Der Garten wird nachhaltig bewirtschaftet und bietet ideale Voraussetzungen für Selbstversorgung und naturnahes Leben.

Ein besonderes Highlight für Familien ist das große, handgefertigte Holz-Spielschiff mit zahlreichen Spielmöglichkeiten.

An warmen Sommerabenden genießt man hier die Ruhe, das Zwitschern der Vögel und den Blick in die Natur – mit direktem Wald hinter dem Grundstück.

Arbeiten & Leben perfekt kombiniert

Auf dem Grundstück befindet sich ein weiteres, vielseitig nutzbares Gebäude:

- \* Werkstatt (ca. 30 m<sup>2</sup>)
- \* Abstellraum (ca. 9 m<sup>2</sup>)
- \* Fotostudio im Obergeschoss (ca. 40 m<sup>2</sup>)

Das Studio wurde 2017/2018 gebaut und bietet:

- \* Hohe Decken & viel Tageslicht
- \* Große Fensterfronten
- \* Empore als zusätzliche Fläche
- \* Eigenes WC
- \* Luftwärmepumpe (Heizen & Kühlen)

Ideal für Selbstständige, Kreative, Homeoffice oder als separater Arbeitsbereich.

Energie & Technik auf modernem Stand

- \* Photovoltaikanlage (16 kW) mit 10 kW Speicher (2024)
- \* Wallbox für E-Auto
- \* Schwarzstartfähig (Stromversorgung auch bei Ausfall möglich)
- \* Energetisch umfassend saniert

Ein Garten wie ein kleines Naturparadies

Das 845 m<sup>2</sup> große Grundstück ist kein klassischer Ziergarten, sondern ein gewachsener, naturnaher Lebensraum.

Hier findet ihr:

- \* Gemüsebeete, Obstbäume & Beerensträucher
- \* Großes, selbstgebautes Gewächshaus
- \* Teich mit überdachter Terrasse
- \* Große Terrasse direkt am Haus
- \* Feuerstelle mit Steinmauer
- \* Hühnerstall mit Auslauf & großes Kaninchengehege
- \* Professionelle, computergesteuerte Bewässerungsanlage

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

**Sonstiges**

Dieses Haus wurde über viele Jahre hinweg mit viel Engagement, Fachwissen und Liebe zum Detail gestaltet. Es bietet eine seltene Kombination aus modernem Wohnen, naturnahem Leben und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten.

Hinweis

Privatverkauf – Makleranfragen sind nicht erwünscht.

Energieausweis in Erstellung und wird zur Besichtigung vorgelegt.

## Lage

Lage – ruhig, grün und trotzdem angebunden

Das Haus liegt in einer sehr ruhigen Wohngegend am Stadtrand von Celle. Die Lage ist geprägt von Natur und wenig Verkehr. Trotz der Nähe zur Stadt ist es hier angenehm ruhig – ideal für alle, die dem Trubel entfliehen möchten.

- \* Direkt am Wald gelegen
- \* Angrenzende Wiesen mit Schafen, Pferden und Eseln
- \* Kindergarten & Schule fußläufig erreichbar
- \* Innenstadt mit dem Fahrrad in ca. 12 Minuten
- \* Gute Busanbindung (alle 30 Minuten)
- \* Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Arzt, Apotheke u. v. m. in unmittelbarer Nähe

Auch für Pendler ist die Lage ideal: Durch die schnelle Anbindung Richtung Fuhrberg sowie Großburgwedel erreicht man zügig die A7 und ist gut an den Raum Hannover angebunden.

Alternativ ist der Bahnhof schnell mit dem Fahrrad erreichbar, von wo aus regelmäßige Zugverbindungen nach Hannover bestehen – ideal für alle, die naturnah wohnen und dennoch in der Großstadt arbeiten möchten.

Celle ist eine charmante Stadt mit einer gut ausgebauten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte und Schulen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, sodass Sie bequem in die Innenstadt oder umliegende Gebiete gelangen. Zahlreiche Grünflächen und Parks laden zu Freizeitaktivitäten im Freien ein und bieten Erholung vom Alltag.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	29,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Studio und Hausansicht

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Essecke in der Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Büro



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Fotostudio

# Exposé - Galerie



Studio Eingang



WC im Studio



Überdachte Terrasse am Haus

# Exposé - Galerie



Schiff mit Spielplatz



Garten

# Exposé - Galerie

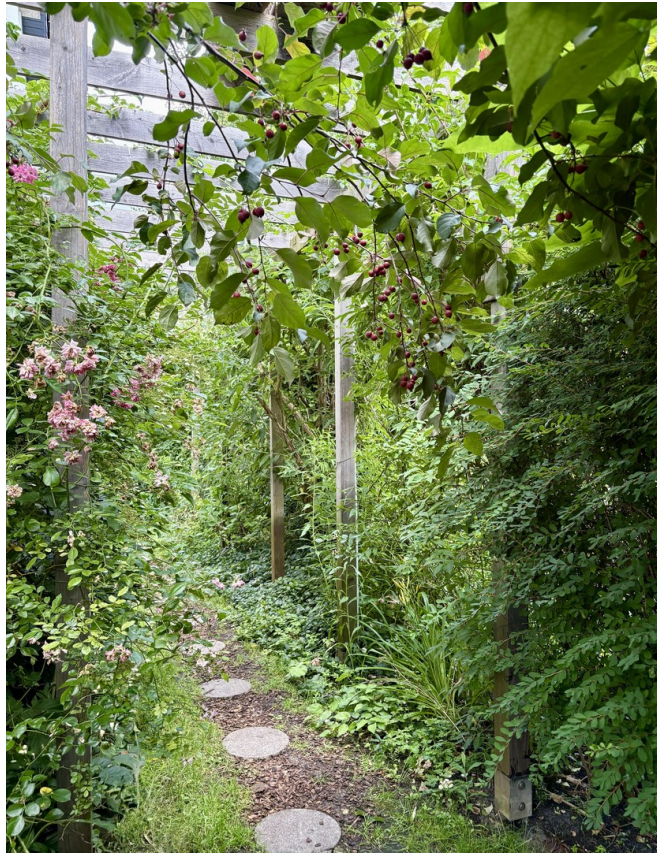


Feuerstelle Terrasse Teich



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie

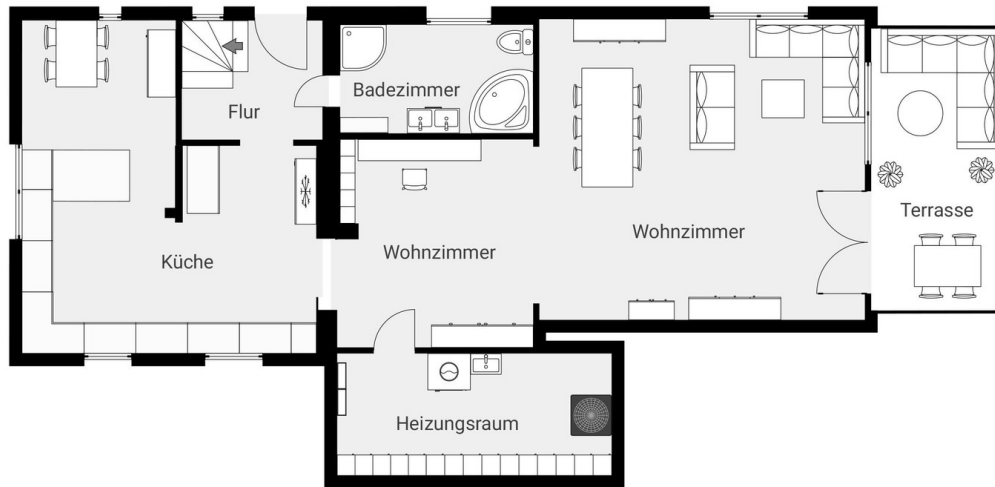


Wärmepumpe



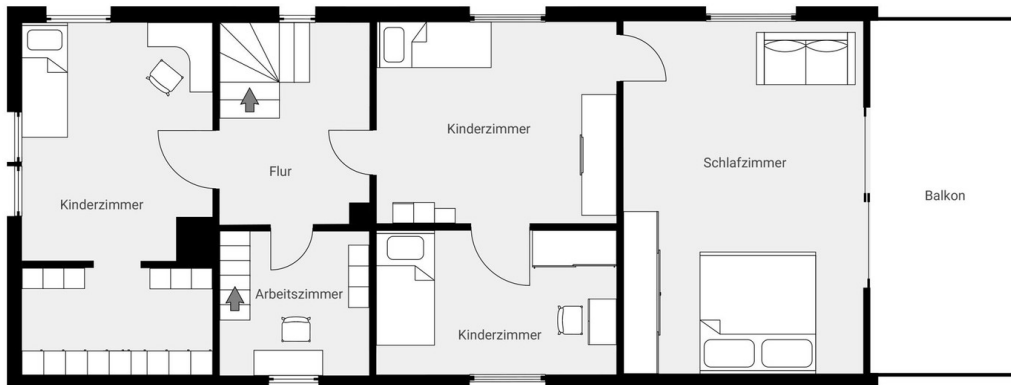
Photovoltaik

# Exposé - Grundrisse



Wohnhaus Erdgeschoss

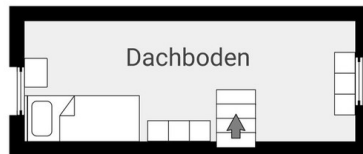
Wohnhaus Erdgeschoss



Wohnhaus 1. Stock

Wohnhaus Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Wohnhaus Dachboden

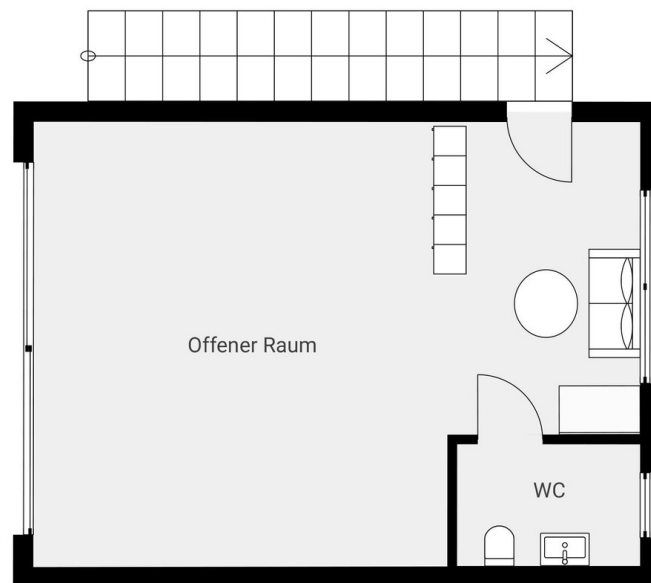
Ausgebauter Dachboden



Studio Erdgeschoss

Werkstatt

# Exposé - Grundrisse



Studio 1. Stock

Fotostudio 1. Stock