

Celle - Hehlentor

# Familienfreundliches Reihenmittelhaus – Stadtnah mit Garten & offenem Wohnen

Objektnummer: 26217016



**KAUFPREIS: 235.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 87,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 348 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26217016 - 29223 Celle - Hehlentor**

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

Objektnummer: 26217016 - 29223 Celle - Hehlentor

## Auf einen Blick

Objektnummer	26217016	Kaufpreis	235.000 EUR
Wohnfläche	ca. 87,5 m <sup>2</sup>	Haus	Reihenmittel
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2004
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1963		

Objektnummer: 26217016 - 29223 Celle - Hehlentor

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	172.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.04.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 26217016 - 29223 Celle - Hehlentor

## Die Immobilie



Objektnummer: 26217016 - 29223 Celle - Hehlentor

## Die Immobilie



Objektnummer: 26217016 - 29223 Celle - Hehlentor

## Die Immobilie



Objektnummer: 26217016 - 29223 Celle - Hehlentor

## Die Immobilie



Objektnummer: 26217016 - 29223 Celle - Hehlentor

## Die Immobilie



Objektnummer: 26217016 - 29223 Celle - Hehlentor

## Die Immobilie



Objektnummer: 26217016 - 29223 Celle - Hehlentor

## Die Immobilie



Objektnummer: 26217016 - 29223 Celle - Hehlentor

## Die Immobilie



Objektnummer: 26217016 - 29223 Celle - Hehlentor

## Die Immobilie



Objektnummer: 26217016 - 29223 Celle - Hehlentor

## Die Immobilie



Objektnummer: 26217016 - 29223 Celle - Hehlentor

## Die Immobilie



Objektnummer: 26217016 - 29223 Celle - Hehlentor

## Die Immobilie



Objektnummer: 26217016 - 29223 Celle - Hehlentor

## Die Immobilie



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

VON POLL  
IMMOBILIEN

### Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.


- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Objektnummer: 26217016 - 29223 Celle - Hehlentor

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

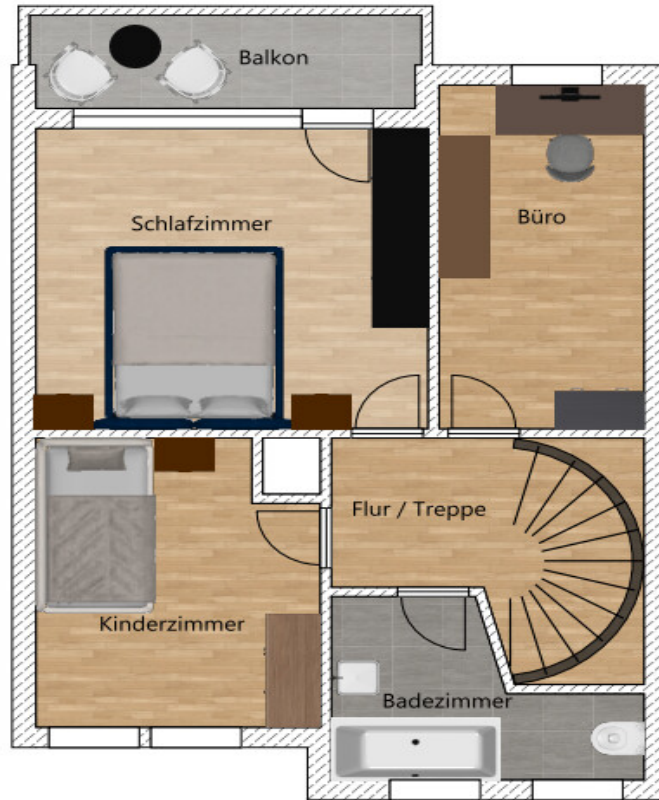
Objektnummer: 26217016 - 29223 Celle - Hehlentor

## Grundrisse

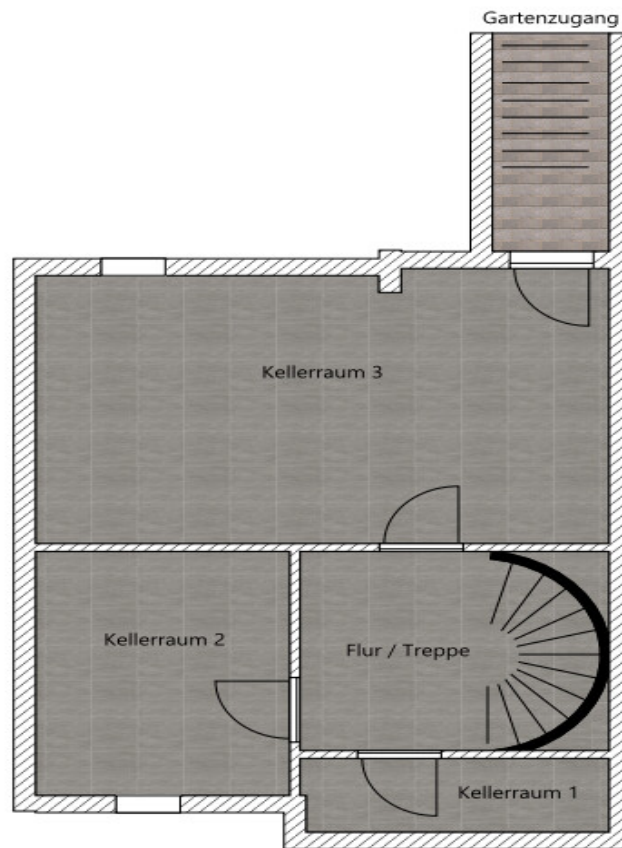


Erdgeschoss

Achtung ! Unmaßstäbliche Angaben.



Obergeschoss  
Achtung! Unmaßstäbliche Angaben.



**Kellergeschoss**  
**Achtung! Unmaßstäbliche Angaben.**

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: 26217016 - 29223 Celle - Hehlentor**

## Ein erster Eindruck

**Familienfreundliches Reihemittelhaus – Stadtnah mit Garten & offenem Wohnen**

Dieses gepflegte Reihemittelhaus aus dem Baujahr 1963 überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine angenehme Wohnatmosphäre. Mit einer Wohnfläche von ca. 87,5 m<sup>2</sup> sowie einem Grundstück von etwa 348 m<sup>2</sup> bietet das Objekt ein vielfältiges Platzangebot für unterschiedlichste Bedürfnisse und Lebensphasen.

Das Haus verfügt insgesamt über 4 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer und ein Badezimmer.

Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen und sorgt damit für zeitgemäßen Komfort. Bereits beim Betreten des Erdgeschosses fällt die offene Gestaltung der Küche auf, die fließend in den Essbereich und das Wohnzimmer übergeht. Diese Raumaufteilung ermöglicht kurze Laufwege und bietet zahlreiche Möglichkeiten für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Ein zusätzlicher Pluspunkt im Alltag ist das Gäste-WC auf dieser Etage.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafräume, die ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Besonders erwähnenswert ist, dass eines der Schlafzimmer über einen eigenen Balkon verfügt und damit einen privaten Rückzugsort im Freien bietet. Zudem ist es mit einem praktischen Einbauschränk ausgestattet, der zusätzlichen Stauraum schafft und eine vielseitige Nutzung ermöglicht.

Auch das Kellergeschoss bietet neben dem großen Kellerraum, der vielseitig zum Beispiel als Hobbyraum gestaltet werden kann, einen weiteren Mehrwert: Eine überdachte Außentreppe gewährleistet einen geschützten Zugang und erleichtert das Erreichen des Kellers, unabhängig von der Wetterlage.

Die technische Ausstattung des Hauses befindet sich auf einem guten Stand: Die Zentralheizung wurde im Jahr 1994 modernisiert, ebenso wie die Fenster und das Duschbad. Im Jahr 2004 erfolgte zudem die Dämmung des Dachbodens, was einen positiven Einfluss auf die Energieeffizienz haben kann. Die Böden im Erdgeschoss sind mit Laminat ausgestattet, wodurch Pflegeleichtigkeit und ein harmonisches Gesamtbild entstehen.

Auch die Außenflächen dieses Reihemittelhauses bieten attraktive Nutzungsmöglichkeiten. Der pflegeleichte Garten und die Grundstücksfläche ermöglichen diverse Freizeitgestaltungen und laden zur individuellen Ausgestaltung ein. Ein weiterer Vorteil ist die Option, einen Stellplatz für Ihr Auto direkt vor dem Küchenfenster zu schaffen – dies erhöht die Alltagstauglichkeit zusätzlich.

Zusätzliche Außenrollläden sind in diesem Haus als positiver Ausstattungsfaktor vorhanden. Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde stets modernisiert und instandgehalten, wie die durchgeführten Sanierungsarbeiten aus den Jahren 1994 und 2004 belegen. Damit bietet das Haus eine solide Basis für die persönliche Gestaltung und Umsetzung eigener Wohnideen.

Diese Immobilie eignet sich optimal für all jene, die Wert auf ein durchdachtes

**Raumkonzept, eine angenehme Wohnumgebung und praktische Details legen. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung vom Potenzial dieses Hauses überzeugen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.**

**Objektnummer: 26217016 - 29223 Celle - Hehlentor**

## **Ausstattung und Details**

**Erdgeschoss**

**Küche offen zur Essecke und Wohnzimmer**

**Laminatfußboden**

**Gäste WC**

**Obergeschoss**

**Schlafzimmer mit Balkon**

**Schlafzimmer mit Einbauschränk**

**Laminatfußboden**

**Kellergeschoss**

**großer Kellerraum, als Hobbyraum nutzbar**

**Heizung von 1994**

**Außenkellertreppe überdacht**

**1994 neue Fenster**

**2004 Dämmung Dachboden & Wärmedämmverbundsystem**

**Außenrollläden**

**Objektnummer: 26217016 - 29223 Celle - Hehlentor**

## **Alles zum Standort**

Celle besticht als lebenswerte Mittelstadt mit rund 66.800 Einwohnern durch ihre ausgewogene Mischung aus solider Infrastruktur, naturnaher Ruhe und einer familienfreundlichen Atmosphäre. Die Nähe zu Hannover gewährleistet eine hervorragende Anbindung, während das moderate Wachstum und die stabile Bevölkerungsentwicklung für eine verlässliche und sichere Umgebung sorgen. Die grüne Lage entlang der Aller schafft ein gesundes, naturnahes Umfeld, das besonders Familien eine hohe Lebensqualität ohne die Hektik großer Metropolen bietet.

In Celle finden Familien ein ideales Umfeld, das Sicherheit, Gemeinschaft und vielfältige Freizeitmöglichkeiten vereint. Die Stadt präsentiert sich als ein Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen können und Eltern auf eine umfassende Infrastruktur vertrauen dürfen. Die ruhigen Wohnlagen, eingebettet in grüne Parkanlagen und Spielplätze, schaffen Raum für Erholung und gemeinsames Familienleben.

Die hervorragende Nahversorgung mit Kindertagesstätten und Schulen in fußläufiger Entfernung – wie die AWO Kindertagesstätte und die Hehlentor Schule, die in etwa 8 bis 13 Minuten zu erreichen sind – garantiert eine optimale Betreuung und Bildung für die Jüngsten. Gesundheitsversorgung wird durch nahegelegene Fachärzte, Apotheken und das Allgemeine Krankenhaus, das in nur 8 Minuten zu Fuß erreichbar ist, umfassend abgedeckt. Für aktive Familien bieten die zahlreichen Sportanlagen und weitläufigen Parks wie der Heilpflanzengarten und Thaers Garten, die teilweise nur wenige Gehminuten entfernt liegen, vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Mehrere Bushaltestellen, darunter Celle, Robert-Koch-Straße und Albert-Schweitzer-Straße, sind in 2 bis 3 Minuten zu Fuß erreichbar, was den Alltag für Familien besonders komfortabel gestaltet.

Diese harmonische Verbindung aus sicherer Infrastruktur, naturnaher Umgebung und vielfältigen Bildungs- und Freizeitangeboten macht Celle zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf eine behütete und zukunftsorientierte Lebensweise legen. Hier finden Eltern und Kinder gleichermaßen Raum zum Wachsen, Entdecken und Wohlfühlen – ein Ort, an dem sich Familien wirklich zuhause fühlen können.

**Objektnummer: 26217016 - 29223 Celle - Hehlentor**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26217016 - 29223 Celle - Hehlentor**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Simon von Collrepp**

---

**Schuhstraße 12, 29221 Celle**

**Tel.: +49 5141 - 20 48 90 0**

**E-Mail: [celle@von-poll.com](mailto:celle@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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