

Celle / Klein Hehlen

Gepflegtes Reihenmittelhaus Klein-Hehlen

Objektnummer: 25217052



KAUFPREIS: 195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m² • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 252 m²

Objektnummer: 25217052 - 29223 Celle / Klein Hehlen

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

Objektnummer: 25217052 - 29223 Celle / Klein Hehlen

Auf einen Blick

Objektnummer	25217052
Wohnfläche	ca. 90 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1958

Kaufpreis	195.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 36 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25217052 - 29223 Celle / Klein Hehlen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	180.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.07.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1958

Objektnummer: 25217052 - 29223 Celle / Klein Hehlen

Die Immobilie



Objektnummer: 25217052 - 29223 Celle / Klein Hehlen

Die Immobilie



Objektnummer: 25217052 - 29223 Celle / Klein Hehlen

Die Immobilie



Objektnummer: 25217052 - 29223 Celle / Klein Hehlen

Die Immobilie



Objektnummer: 25217052 - 29223 Celle / Klein Hehlen

Die Immobilie



Objektnummer: 25217052 - 29223 Celle / Klein Hehlen

Die Immobilie



Objektnummer: 25217052 - 29223 Celle / Klein Hehlen

Die Immobilie



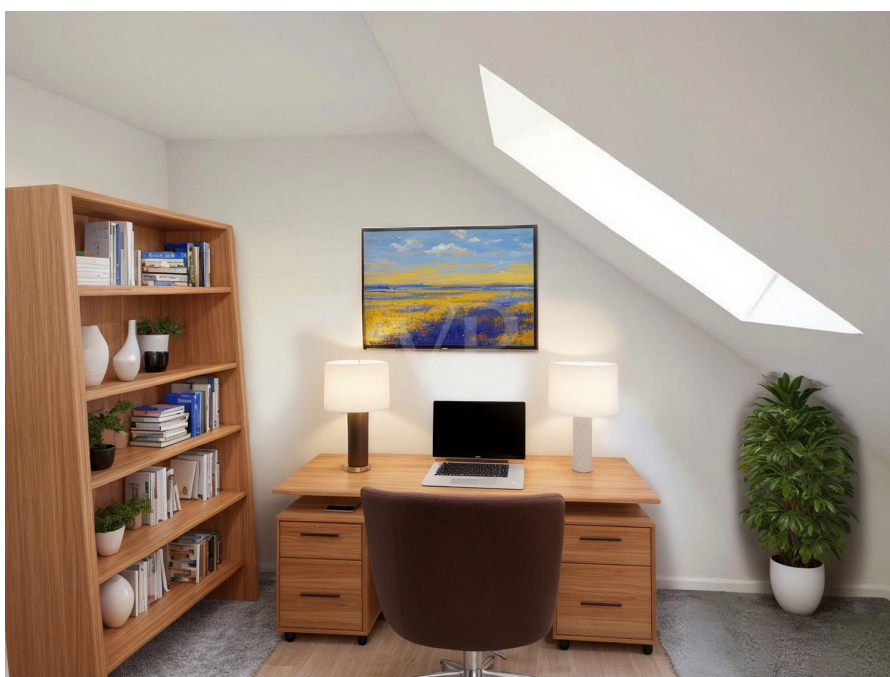
Objektnummer: 25217052 - 29223 Celle / Klein Hehlen

Die Immobilie



Objektnummer: 25217052 - 29223 Celle / Klein Hehlen

Die Immobilie



Objektnummer: 25217052 - 29223 Celle / Klein Hehlen

Die Immobilie



Objektnummer: 25217052 - 29223 Celle / Klein Hehlen

Die Immobilie



www.von-poll.com



VP

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

Objektnummer: 25217052 - 29223 Celle / Klein Hehlen

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

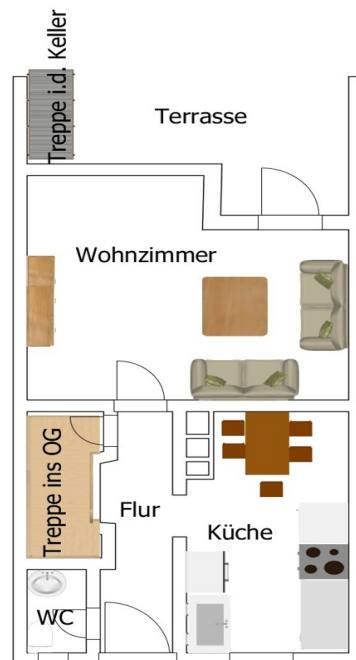
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25217052 - 29223 Celle / Klein Hehlen

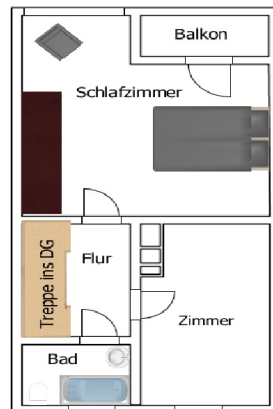
Grundrisse

Erdgeschoss



Achtung ! Unmaßstäbliche Angaben.

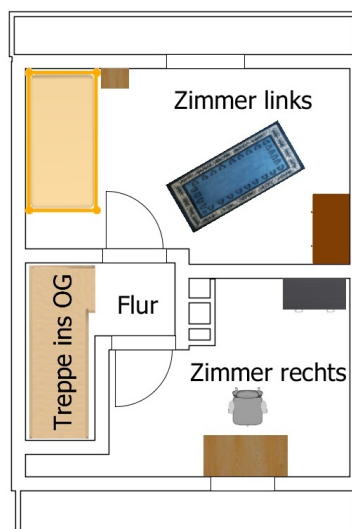
Obergeschoss

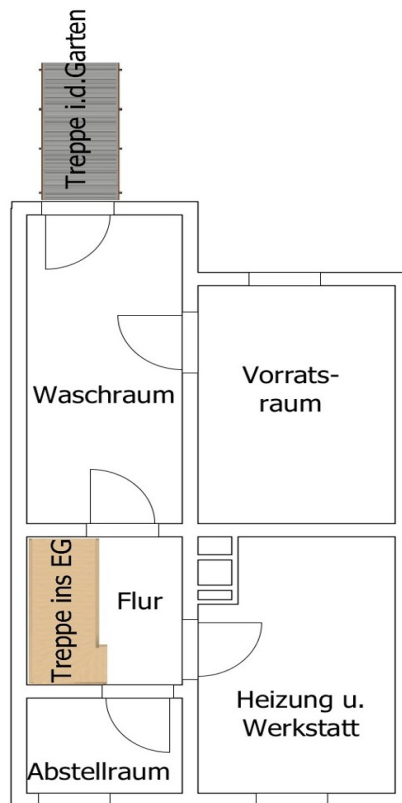


Achtung ! Unmaßstäbliche Angaben.

Dachgeschoss

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: 25217052 - 29223 Celle / Klein Hehlen

Ein erster Eindruck

Einzigartiges Gartenparadies mit vielseitiger Ausstattung

Dieses gepflegte Reihemittelhaus aus dem Baujahr 1958 bietet mit ca. 90 m² Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von ca. 252,16 m² den idealen Raum für eine kleine Familie. Seit der Fertigstellung wurden regelmäßig Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, um den Standard der Immobilie zu erhalten und zu verbessern. Zuletzt wurde 2024 ein modernes Gasbrennwertgerät installiert, was die Effizienz der zentralen Heizungsanlage maßgeblich steigert.

Das Haus verfügt über insgesamt 4,5 Zimmer, darunter befinden sich drei Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine Familie bieten. Das Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC wurden im Jahr 2008 umfassend saniert und sind in einem sehr guten Zustand. Eine gut ausgestattete Einbauküche ist ebenfalls vorhanden und erfüllt alle grundlegenden Anforderungen an Funktionalität und Komfort.

Der Außenbereich überzeugt mit einem gepflegten Garten, der unter anderem ein Gartenhaus, einen Teich mit kleinem Wasserfall und einen Gartenbrunnen umfasst. Diese Einrichtungen bieten vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und zur Erholung im Freien. Die Außenbeleuchtung sorgt zudem für eine angenehme Atmosphäre in den Abendstunden.

Ein besonderes Highlight des Hauses ist die Möglichkeit, aus dem Vorgarten einen Stellplatz zu schaffen, was zusätzliche Flexibilität bei den Parkmöglichkeiten bietet.

Seit 1986 wurden kontinuierlich Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen, um die Immobilie immer wieder auf den neuesten Stand zu bringen. Neben der ständigen Instandhaltung unterstreicht dies den soliden Zustand des Hauses und minimiert den künftigen Renovierungsbedarf.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine ausgewogene Kombination aus funktionalem Wohnraum und ansprechendem Außenbereich. Durch die durchgeführten Modernisierungen, wie die neuwertige Heizungsanlage, ist das Haus sowohl energieeffizient als auch wirtschaftlich.

Interessenten, die Wert auf eine gepflegte Umgebung und moderne Ausstattung legen, finden in dieser Immobilie das passende Zuhause. Bei Interesse an diesem Haus stehen

wir für eine Besichtigung gerne zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen die weiteren Vorzüge dieses Objekts persönlich vor Ort näherzubringen.

Objektnummer: 25217052 - 29223 Celle / Klein Hehlen

Ausstattung und Details

Gartenhaus
Außenbeleuchtung
Teich mit kleinem Wasserfall
Gartenbrunnen
GB -Heizung 24 neu
Bad und Gäste-WC 2008 saniert
Einbauküche

Objektnummer: 25217052 - 29223 Celle / Klein Hehlen

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.

Objektnummer: 25217052 - 29223 Celle / Klein Hehlen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 180.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.
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 Handelsregistrauszugs, 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: 25217052 - 29223 Celle / Klein Hehlen

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com