

Celle - Hehlentor

Familienfreundliches Reihemittelhaus – Stadt nah mit Garten & offenem Wohnen

Número de propiedad: 26217016



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 235.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 87,5 m² • HABITACIONES: 4 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 348 m²**

Número de propiedad: 26217016 - 29223 Celle - Hehlentor

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 26217016 - 29223 Celle - Hehlentor

De un vistazo

Número de propiedad	26217016	Precio de compra	235.000 EUR
Superficie habitable	ca. 87,5 m ²	Casa	Chalet adosado central
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4	Modernización / Rehabilitación	2004
Dormitorios	3	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1963	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26217016 - 29223 Celle - Hehlentor

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	172.40 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	07.04.2036	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1963

Número de propiedad: 26217016 - 29223 Celle - Hehlentor

La propiedad



www.von-poll.com



www.von-poll.com

Número de propiedad: 26217016 - 29223 Celle - Hehlentor

La propiedad



Número de propiedad: 26217016 - 29223 Celle - Hehlentor

La propiedad



Número de propiedad: 26217016 - 29223 Celle - Hehlentor

La propiedad



Número de propiedad: 26217016 - 29223 Celle - Hehlentor

La propiedad



Número de propiedad: 26217016 - 29223 Celle - Hehlentor

La propiedad



Número de propiedad: 26217016 - 29223 Celle - Hehlentor

La propiedad



Número de propiedad: 26217016 - 29223 Celle - Hehlentor

La propiedad



Número de propiedad: 26217016 - 29223 Celle - Hehlentor

La propiedad



Número de propiedad: 26217016 - 29223 Celle - Hehlentor

La propiedad



Número de propiedad: 26217016 - 29223 Celle - Hehlentor

La propiedad



Número de propiedad: 26217016 - 29223 Celle - Hehlentor

La propiedad



Número de propiedad: 26217016 - 29223 Celle - Hehlentor

La propiedad



Número de propiedad: 26217016 - 29223 Celle - Hehlentor

La propiedad



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



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

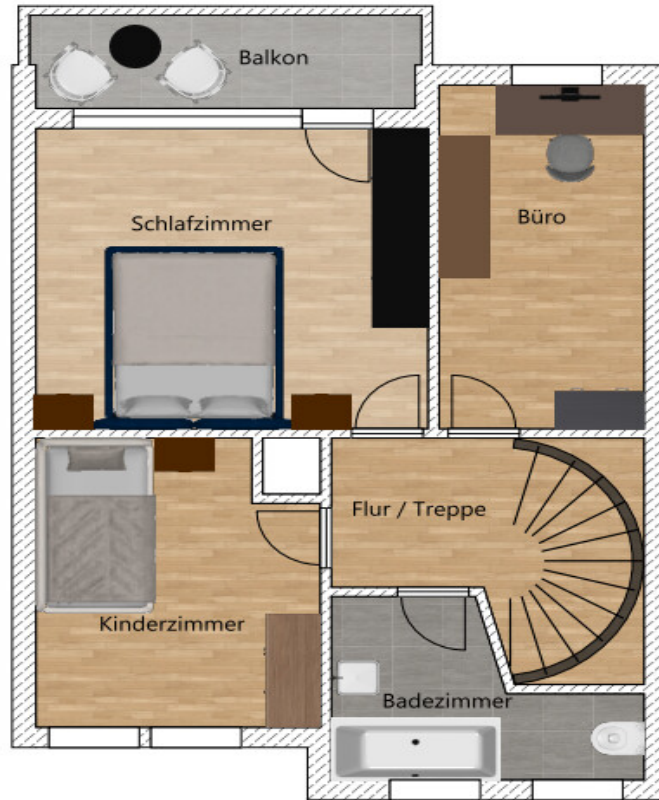
Número de propiedad: 26217016 - 29223 Celle - Hehlentor

Planos de planta

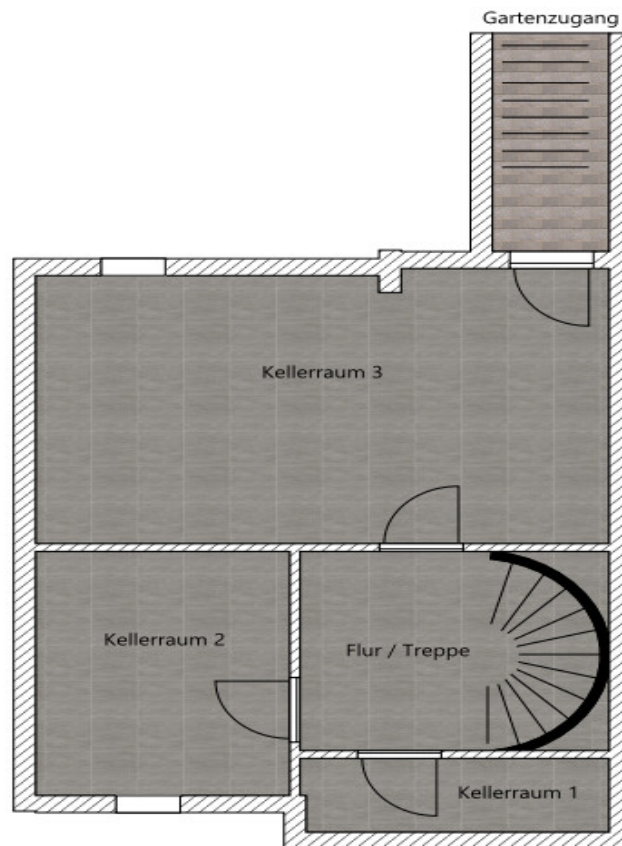


Erdgeschoss

Achtung ! Unmaßstäbliche Angaben.



Obergeschoss
Achtung! Unmaßstäbliche Angaben.



Kellergeschoss
Achtung! Unmaßstäbliche Angaben.

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26217016 - 29223 Celle - Hehlentor

Una primera impresión

Familienfreundliches Reihenmittelhaus – Stadtnah mit Garten & offenem Wohnen
Dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1963 überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine angenehme Wohnatmosphäre. Mit einer Wohnfläche von ca. 87,5 m² sowie einem Grundstück von etwa 348 m² 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 Reihenmittelhauses 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.

Número de propiedad: 26217016 - 29223 Celle - Hehlentor

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 26217016 - 29223 Celle - Hehlentor

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26217016 - 29223 Celle - Hehlentor

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26217016 - 29223 Celle - Hehlentor

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Simon von Collrepp

Schuhstraße 12, 29221 Celle

Tel.: +49 5141 - 20 48 90 0

E-Mail: celle@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com