

Celle / Klein Hehlen

# Modernes Reiheneckhaus mit Garten in Klein Hehlen.

Objektnummer: 24217066



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

KAUFPREIS: 269.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 349 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24217066 - 29223 Celle / Klein Hehlen

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

Objektnummer: 24217066 - 29223 Celle / Klein Hehlen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24217066
Wohnfläche	ca. 95 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	01.12.2024
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2.5
Badezimmer	1
Baujahr	1959
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	269.000 EUR
Haus	Reiheneckhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 36 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24217066 - 29223 Celle / Klein Hehlen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	158.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.07.2029	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1959

Objektnummer: 24217066 - 29223 Celle / Klein Hehlen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217066 - 29223 Celle / Klein Hehlen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217066 - 29223 Celle / Klein Hehlen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217066 - 29223 Celle / Klein Hehlen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24217066 - 29223 Celle / Klein Hehlen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217066 - 29223 Celle / Klein Hehlen

## Die Immobilie

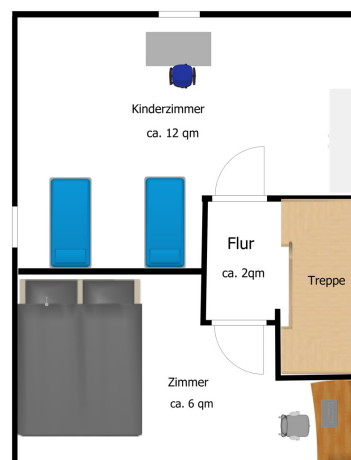


Objektnummer: 24217066 - 29223 Celle / Klein Hehlen

## Die Immobilie



### Dachgeschoss

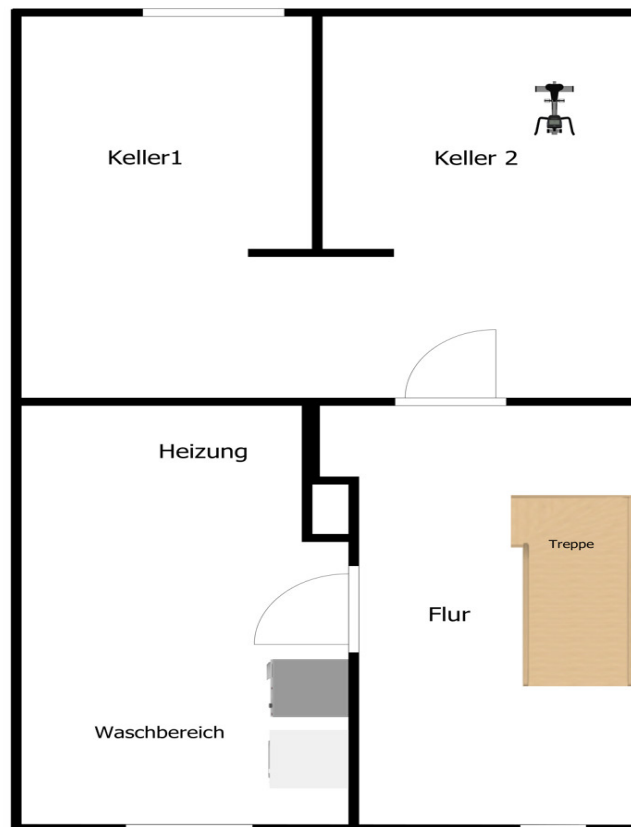


Achtung! Unmaßstäbliche Angaben.

Objektnummer: 24217066 - 29223 Celle / Klein Hehlen

## Grundrisse

### Keller



Achtung ! Unmaßstäbliche Angaben.

## Erdgeschoss



## Obergeschoss



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: 24217066 - 29223 Celle / Klein Hehlen

## Ein erster Eindruck

Einziehen und Wohlfühlen! Dieses vollständig renovierte Reiheneckhaus aus dem Jahre 1959 bietet auf ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche komfortables Wohnen in modernem Ambiente. Auf einem Grundstück von ca. 349 m<sup>2</sup> gelegen, beeindruckt es mit durchdachter Raumaufteilung und hochwertigen Ausstattungsmerkmalen. Das Haus wurde zuletzt 2014 umfassend modernisiert. Dabei wurden die Heizung, Elektrik sowie die Fenster auf den neuesten Stand gebracht. Sowohl das Badezimmer als auch das Gäste-WC wurden im selben Jahr neu gestaltet. Eine Anpassung des Grundrisses sorgt für ein optimiertes Raumgefühl, das den Ansprüchen moderner Lebensführung gerecht wird. Der Wohn-Essbereich ist offen gestaltet und bietet Zugang zur modernen Küche, die mit allen erforderlichen Elektrogeräten ausgestattet ist. Der Garten begeistert mit einer zusätzlichen überdachten Terrasse und einer Sonnenjalousie, hier können Sie die Seele baumeln lassen. Das Obergeschoss beherbergt ein Schlafzimmer sowie einen flexibel nutzbaren, kleineren Raum, der sich ideal als Arbeitszimmer oder Ankleideraum anbietet. Das Badezimmer auf dieser Etage ist mit einer ebenerdigen Dusche und Badewanne ausgestattet und bietet hohen Komfort. Zum Haus gehört eine Garage, die direkt am Gebäude liegt und bequemen Zugang gewährleistet. Weitere praktische Aspekte wie ein Glasfaseranschluss unterstreichen die Modernität dieses Hauses. Die Lage der Immobilie ist besonders ansprechend: Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Kindergarten und eine Grundschule sind fußläufig erreichbar. Die Kombination aus zentraler Lage und privatem Rückzugsort im eigenen Garten macht dieses Reiheneckhaus zu einem optimalen Zuhause für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die Stadt nah leben möchten. Der Zustand der Immobilie lässt keine Wünsche offen. Die Fassade wurde zuletzt frisch gestrichen, und die umfangreiche Modernisierung gewährleistet einen Einzug ohne weitere Arbeiten. Zusammengefasst bietet dieses Reiheneckhaus ein hochwertiges und modernes Wohnerlebnis in einer durchdachten und ansprechenden Umgebung. Eine Besichtigung ist sehr zu empfehlen, um sich selbst von den Vorteilen und der Qualität dieser Immobilie überzeugen zu lassen. Kontaktieren Sie uns gerne, um einen Termin zu vereinbaren.

Objektnummer: 24217066 - 29223 Celle / Klein Hehlen

## Ausstattung und Details

Schönes Reiheneckhaus in Klein-Hehlen

Garten mit Sonnenjalousie und eine weitere überdachte Terrasse

Gartenpumpe

Saniert: Fenster, Strom, Heizung, Leitungen, Türen und Zargen, Fassade gestrichen

Grundrissveränderung 2015

Garage am Haus

Glasfaseranschluß

Moderne offene Küche

Schlafzimmer mit Ankleideraum

Großes Bad mit ebenerdiger Dusche

Fußläufig : Einkaufen, Arzt, Kindergarten, Grundschule

Bahnhof in 2 Km mit dem Fahrrad zu erreichen.



Objektnummer: 24217066 - 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: 24217066 - 29223 Celle / Klein Hehlen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.7.2029. Endenergieverbrauch beträgt 158.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24217066 - 29223 Celle / Klein Hehlen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Simon von Collrepp

---

Schuhstraße 12 Celle  
E-Mail: [celle@von-poll.com](mailto:celle@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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