

Celle / Klein Hehlen

## **\*\*Beliebte Lage! Familienfreundliches Einfamilienhaus mit schönem Garten im Stadtgebiet\*\***

???????? ??: 24217028-1



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

??? ??: 275.000 EUR • ??: ca. 152 m<sup>2</sup> • ??: 8 • ??: 600 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24217028-1 - 29223 Celle / Klein Hehlen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 24217028-1 - 29223 Celle / Klein Hehlen

?? ??? ??????

|                                   |                                                              |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????               | 24217028-1                                                   |
| ????????????                      | ca. 152 m²                                                   |
| ?????? ???????                    | ???????????????? ??????                                      |
| ???????????????? ???              | ?????????? ?? ??<br>??????????                               |
| ??????????                        | 8                                                            |
| ?????????????? ???<br>??????????? | 6                                                            |
| ???????????                       | 2                                                            |
| ????? ??????????????              | 1963                                                         |
| ?????? ??????????????             | 2 x ??????????????<br>?????? ??????????????,<br>1 x ???????? |

|                                      |                                                                                                    |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ????????                       | 275.000 EUR                                                                                        |
| ??????                               | ?????????????<br>??????????????????                                                                |
| ?????????????                        | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises              |
| ??????????<br>???????????????        | ?????????                                                                                          |
| ?????????????????????????<br>??????? | ca. 0 m²                                                                                           |
| ?????????                            | ?????????, WC<br>??????????????, ??????,<br>??????,<br>??????????????????<br>?????????, ?????????? |

???????? ?????????: 24217028-1 - 29223 Celle / Klein Hehlen

????????????? ???????????

|                                                    |                       |                                            |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????            | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????? ???????<br>??????????              | 214.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 29.04.2034            | ??????????<br>??????????????<br>?????????? | G              |
| ????? ???????????                                  | ??????                |                                            |                |



??????? ???????? : 24217028-1 - 29223 Celle / Klein Hehlen

?? ????????





???????? ??: 24217028-1 - 29223 Celle / Klein Hehlen

?? ???????





???????? ?????????: 24217028-1 - 29223 Celle / Klein Hehlen

?? ?????????





??????? ???????: 24217028-1 - 29223 Celle / Klein Hehlen

?? ????????





???????? ???????? : 24217028-1 - 29223 Celle / Klein Hehlen

?? ????????



???????? ?????????: 24217028-1 - 29223 Celle / Klein Hehlen

?? ?????????





???????? ??: 24217028-1 - 29223 Celle / Klein Hehlen

?? ???????



???????? ??: 24217028-1 - 29223 Celle / Klein Hehlen

?? ???????





??????? ???????: 24217028-1 - 29223 Celle / Klein Hehlen

?? ????????





??????? ???????? : 24217028-1 - 29223 Celle / Klein Hehlen

?? ????????





???????? ??: 24217028-1 - 29223 Celle / Klein Hehlen

?? ???????

**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)

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

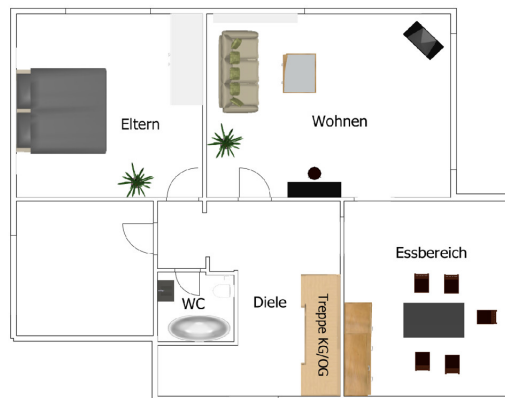
Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

??????? ?????????: 24217028-1 - 29223 Celle / Klein Hehlen

???????

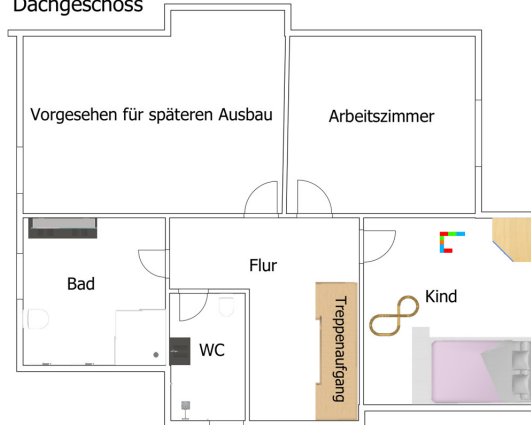
Erdgeschoss



Unmaßstäbliche Angaben



## Dachgeschoss



Unmaßstäbliche Angaben

## Kellergeschoss



Unmaßstäbliche Angaben

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ?????????: 24217028-1 - 29223 Celle / Klein Hehlen

## ??? ?????? ??????????

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1963 überzeugt durch seine großzügige Wohnfläche von ca. 152 m², verteilt auf 8 Zimmer. Das Haus befindet sich auf einem ca. 600 m² großen Grundstück und verfügt über 6 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Die Immobilie ist in einem guten Zustand und verfügt über eine Zentralheizung, die im Jahr 2003 installiert wurde. Das Haus besticht durch eine Vielzahl von Ausstattungsmerkmalen, die den Wohnkomfort steigern. Neben einer geräumigen Garage bietet das Haus auch eine Fassadendämmung, die für eine energiesparende Wärmedämmung sorgt. Der Dielenboden sowie ein Kamin im gemütlichen Wohn- und Essbereich verleiht den Räumen eine warme und gemütliche Atmosphäre. Das Erdgeschoss ist mit einem Wannenbad, das Obergeschoss mit einem Duschbad ausgestattet. Des Weiteren verfügt die Immobilie über ein Gewächshaus und ein Gartenhaus, die ideal für Hobbygärtner sind. Der vollunterkellerte Keller bietet zusätzlichen Stauraum. Ein weiteres Zimmer im Dachgeschoss könnte problemlos ausgebaut werden und bietet zusätzlichen Raum für individuelle Gestaltungswünsche. Die Lage des Hauses ist sowohl ruhig als auch zentral. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Einkaufscenter mit verschiedenen Geschäften, die den täglichen Bedarf abdecken. Die Sackgassenlage sorgt für Ruhe und Privatsphäre. Ein Highlight dieser Immobilie sind der Balkon und die Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen im Freien einladen. Der schön angelegte Garten rundet das Gesamtbild ab und lädt zum Verweilen im Freien ein. Dieses Haus eignet sich perfekt für eine Familie, die viel Platz und Komfort sucht, ohne auf eine gute Infrastruktur und eine ruhige Umgebung verzichten zu müssen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.



??????? ?????????: 24217028-1 - 29223 Celle / Klein Hehlen

??? ??? ??? ???????????

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. Der nächstgelegene Flughafen Hannover-Langenhagen ist mit dem Auto in etwa 30 min zu erreichen, mit der Bahn in 36 min.

??????? ?????????: 24217028-1 - 29223 Celle / Klein Hehlen

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 214.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.



??????? ???????? : 24217028-1 - 29223 Celle / Klein Hehlen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)