

Celle

****Modernisiertes Reiheneckhaus in beliebter Lage
von Klein Hehlen****

????????? ??????????: 25217004

www.von-poll.com???? ??????: 255.000 EUR • ??????????: ca. 87,33 m² • ?????????: 3 • ??????? ??: 442 m²

???????? ??????????: 25217004 - 29223 Celle

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25217004 - 29223 Celle

?? ??? ??????

???????? ??????????	25217004	????? ???????	255.000 EUR
????????????	ca. 87,33 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
???????????????? ???	01.02.2025		
??????????	3		
?????????????? ??? ????????????	2	????????? ????????????????	?????????
????????????	1	?????????	?????????, ??????, ???????????????? ?????????
????? ?????????????	1955		
?????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ????????????		

???????? ??????????: 25217004 - 29223 Celle

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	207.30 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	13.01.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	G
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1955

???????? ??????????: 25217004 - 29223 Celle

?? ?????????



???????? ??????????: 25217004 - 29223 Celle

?? ?????????



???????? ??????????: 25217004 - 29223 Celle

?? ?????????



???????? ??????????: 25217004 - 29223 Celle

?? ?????????



???????? ??????????: 25217004 - 29223 Celle

?? ?????????



???????? ??????????: 25217004 - 29223 Celle

?? ?????????



???????? ??????????: 25217004 - 29223 Celle

?? ?????????



???????? ??????????: 25217004 - 29223 Celle

?? ?????????



???????? ??????????: 25217004 - 29223 Celle

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

Beliebte Lage! Zum Verkauf steht ein attraktives Reiheneckhaus in beliebter Wohngegend von Klein Hehlen. Die Immobilie wurde im Jahr 1955 erbaut und vermittelt durch zahlreiche Modernisierungen einen zeitgemäßen Wohnkomfort. Mit einer Wohnfläche von ca. 87,33 m² (ohne Terrasse) und einem Grundstück von ca. 442 m² bietet dieses Haus genügend Platz für Paare oder die kleine Familie. Das Haus verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer im ausgebauten Dachboden und ein Badezimmer. Im Keller des Hauses ist zudem ein weiteres WC vorhanden. Besonders hervorzuheben ist die hohe Ausstattungsqualität! Der Wohnbereich ist mit Laminat ausgelegt, während in der Küche, im Obergeschoss und im Keller hochwertiger JOKA Designboden verlegt wurde. Feinsteinzeug-Fliesen verleihen dem Flur und Badezimmer ein elegantes Aussehen. Der Dachbodenraum ist mit Parkettboden versehen und verfügt über eine Heizung sowie eine begehbare Glasplatte. Die Küche führt auf die großzügige Terrasse, die mit EMPEROR Feinsteinzeug ausgelegt ist und von einer Natursteinmauer umrahmt wird. Für Komfort sorgen die 2015 eingebauten elektrischen Rollläden an den Wohnbereichsfenstern und der Terrassentür sowie die 2023 installierten Solarrollläden im Schlafzimmer. Die Fenster in der Immobilie sind doppelverglaste Kunststofffenster, erneuert in den Jahren 1996 und 2018. Eine neue Haustür wurde 2021 eingebaut, gefolgt von einer Terrassentür im Jahr 2022 und einer Kellertür mit Katzenklappe im Jahr 2019. Die Einbauküche der Marke Häcker mit Elektrogeräten und Granitspüle, die 2019 installiert wurde, rundet das hochwertige Erscheinungsbild der Innenräume ab. Einbauschränke in den beiden Zimmern im Obergeschoss bieten zusätzlichen Stauraum. Im Außenbereich finden sich zwei Stellplätze auf dem Grundstück sowie ein Einzel-Carport der Marke Abson Calux. Der gepflegte Garten lädt mit einem Glaspavillon, einem Gartenhaus mit Unterstand der Marke Biohort, einem Wasserbecken aus Klostermauersteinen mit Limestone Wasserwand und einem Grundwasserbrunnen zur Gartenbewässerung ein. Ein rostfreier Aluminiumzaun mit Pforte und Doppelflügeltor von Zaunzar sowie eine Keter Mülltonnenbox für drei Tonnen ergänzen die durchdachte Gestaltung des Außenbereichs. Im großzügigen Gartenbereich erwarten Sie Splitt Beete mit liebevoll ausgewähltem Pflanzenbestand. Roter Ahorn sowie Bienenfreundliche & hitzeresistente Bepflanzungen gehören ebenfalls dazu. Als Sichtschutz wurden Bambushecken eingepflanzt und bieten eine optisch schöne Variante des Sichtschutzes. Ein Kirschbaum im Wachstum rundet das schöne Bild eines gepflegten Gartens ab. Die Zentralheizung stammt von Buderus und wurde regelmäßig gewartet, was die Funktionalität und Effizienz sicherstellt. Für zusätzlichen Komfort sorgt ein im Keller installiertes Zusatz-WC. Das Haus ist mit einer Außendämmung versehen und der Keller wurde außen mit einem

Schwarzanstrich abgedichtet. Dieses Reiheneckhaus überzeugt durch die gelungene Kombination aus Lage, Raumaufteilung und Ausstattung. Potenzielle Käufer werden besonders die hochwertige Ausstattung und die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen zu schätzen wissen. Diese Immobilie steht zudem auch kurzfristig zur Verfügung! Interessenten sind eingeladen, sich selbst ein Bild von dieser Immobilie zu machen und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, wir freuen uns auf Ihre Anfragen!

???????? ??????????: 25217004 - 29223 Celle

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

- + Einbauküche
- + elektrische Rollläden
- + Carport
- + Keller
- + Garten
- + ausgebauter Dachboden
- + Video-Türspion an der Haustür
- + Gas-Zentralheizung
- + Terrasse
- + Katzenklappe in der Kellertür zum Garten

??????? ???????: 25217004 - 29223 Celle

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

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.

??????? ?????????: 25217004 - 29223 Celle

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 207.30 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. 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.

???????? ??????????: 25217004 - 29223 Celle

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

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

Simon von Collrepp

Schuhstraße 12 ??

E-Mail: celle@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com