

Celle – Klein Hehlen

# Erschwinglicher Familienraum

**CODICE OGGETTO: 2421770**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 229.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 262 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 2421770 - 29223 Celle – Klein Hehlen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 2421770 - 29223 Celle – Klein Hehlen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	2421770
Superficie netta	ca. 120 m <sup>2</sup>
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1964
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	229.000 EUR
Casa	Villa a schiera
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 40 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 2421770 - 29223 Celle – Klein Hehlen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	185.60 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.12.2034	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1965

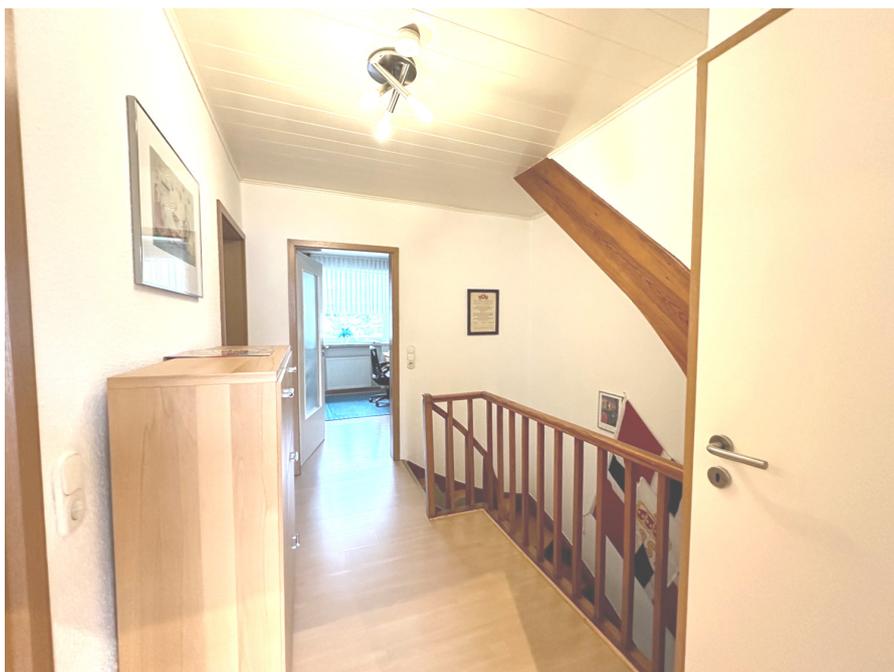
CODICE OGGETTO: 2421770 - 29223 Celle – Klein Hehlen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 2421770 - 29223 Celle – Klein Hehlen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 2421770 - 29223 Celle – Klein Hehlen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 2421770 - 29223 Celle – Klein Hehlen

## La proprietà



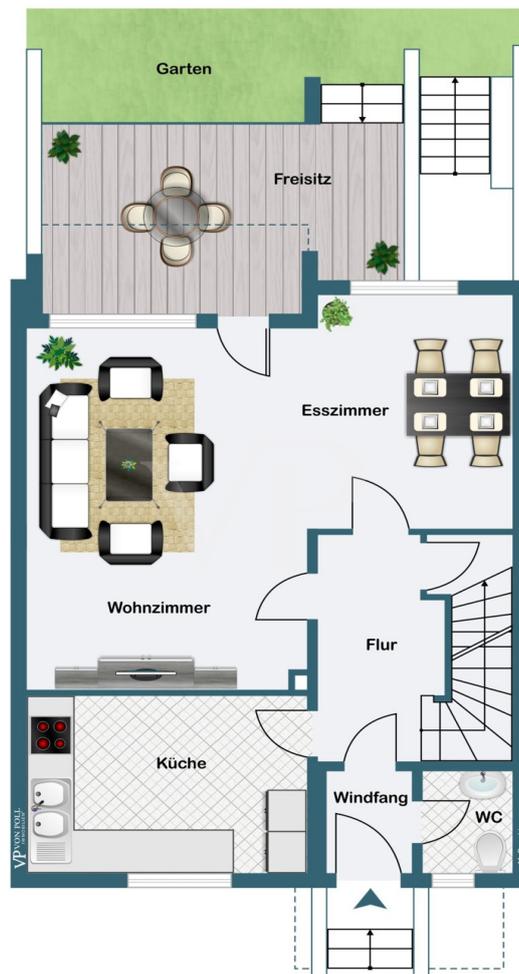
CODICE OGGETTO: 2421770 - 29223 Celle – Klein Hehlen

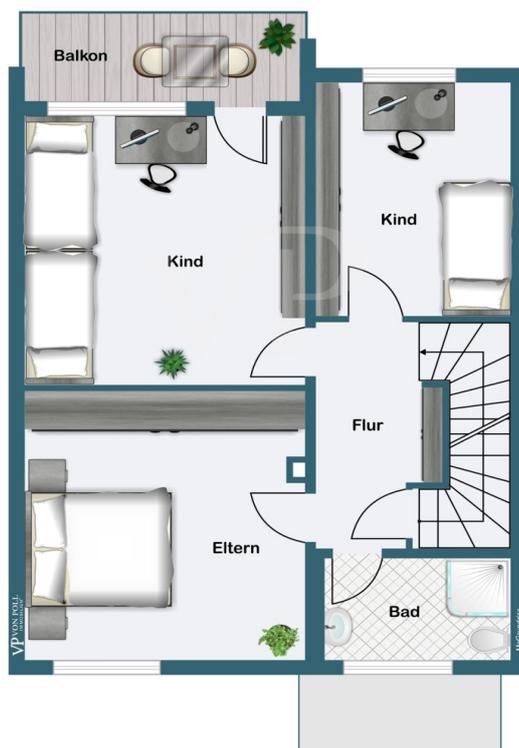
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 2421770 - 29223 Celle – Klein Hehlen

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 2421770 - 29223 Celle – Klein Hehlen**

## Una prima impressione

Herzlich willkommen in diesem gemütlichen Reihenhaus aus dem Baujahr 1964, das durch seine gepflegte Substanz und durchdachte Raumaufteilung überzeugt. Das Haus befindet sich in einem guten Zustand und bietet mit seiner Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> sowie einer Grundstücksfläche von ca. 262 m<sup>2</sup> angenehmen Wohnkomfort für Familien. Das Erdgeschoss mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich bildet den Familientreffpunkt. Hier lassen große Fensterelemente viel Tageslicht hinein. Die angelegte Terrasse lässt Blick und Zugang in den hübschen Garten zu. Der familienfreundliche Grundriss sieht weiterhin eine Küche und ein separates Gäste-WC im Erdgeschoss vor. Über eine geräumige Treppe erreichen Sie das Obergeschoss, welches 3 gut zugeschnittene Schlafzimmer bietet. Hier findet die ganze Familie ausreichend Platz. Das Hauptbadezimmer mit Dusche und natürlichem Tageslicht befindet sich ebenfalls auf dieser Etage und sorgt für einen angenehmen Start in den Tag. Das ausgebaute Dachgeschoss, das für zusätzlichen Wohnraum sorgt ist vielseitig nutzbar. Ob als Spiel- Hobbyzimmer, heimischer Fitnessbereich oder als weiteres Schlafzimmer, die Gestaltungsmöglichkeiten sind vielfältig. Die Immobilie ist zudem mit einer effizienten Brennwertzentralheizung aus 2015 ausgestattet. Dieses Reihenmittelhaus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend, die durch ihre gute Infrastruktur besticht. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe und gut zu erreichen, was den Alltag erleichtert. Dieses Reihenhaus bietet viele Möglichkeiten, den eigenen Wohnraum zu verwirklichen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser gepflegten Immobilie.

CODICE OGGETTO: 2421770 - 29223 Celle – Klein Hehlen

## Dettagli dei servizi

Gasbrennwertheizung aus 2015;  
ausgebauter und gedämmter Dachboden;  
Bad und Gäste-WC modernisiert;  
Balkon;  
Vollkeller;

**CODICE OGGETTO: 2421770 - 29223 Celle – Klein Hehlen**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 2421770 - 29223 Celle – Klein Hehlen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 185.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. 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 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.

CODICE OGGETTO: 2421770 - 29223 Celle – Klein Hehlen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)