

Celle / Klein Hehlen

# Gepflegtes Reihenmittelhaus Klein-Hehlen

???????? ??: 25217052



???? ??: 195.000 EUR • ??: ca. 90 m<sup>2</sup> • ??: 4.5 • ??: 252 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25217052 - 29223 Celle / Klein Hehlen

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

???????? ??????????: 25217052 - 29223 Celle / Klein Hehlen

?? ??? ??????

|                      |                       |                      |                                                                                       |
|----------------------|-----------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????  | 25217052              | ???? ??????          | 195.000 EUR                                                                           |
| ???????????          | ca. 90 m <sup>2</sup> | ???????????          | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ??????         | ?????????????? ?????  |                      |                                                                                       |
| ?????????            | 4.5                   |                      |                                                                                       |
| ???????????? ???     | 3                     |                      |                                                                                       |
| ???????????          |                       | ???? ??????????????  | 2024                                                                                  |
| ???????????          | 1                     | ?????????            | ???????                                                                               |
| ????? ?????????????? | 1958                  | ???????????????      |                                                                                       |
|                      |                       | ???????????????????? | ca. 36 m <sup>2</sup>                                                                 |
|                      |                       | ???????              | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>?????????????????<br>?????????, ?????????? |

??????? ???????: 25217052 - 29223 Celle / Klein Hehlen

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

|                                                    |                      |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????               | ??????? ???????<br>??????????                                                | 180.10 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 09.07.2035           | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | F              |
| ????? ???????????                                  | ??????               | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1958           |



??????? ???????: 25217052 - 29223 Celle / Klein Hehlen

?? ???????



??????? ???????: 25217052 - 29223 Celle / Klein Hehlen

?? ????????





??????? ?????????: 25217052 - 29223 Celle / Klein Hehlen

?? ????????



??????? ???????: 25217052 - 29223 Celle / Klein Hehlen

?? ????????





??????? ???????: 25217052 - 29223 Celle / Klein Hehlen

?? ????????



??????? ???????: 25217052 - 29223 Celle / Klein Hehlen

?? ????????



??????? ???????: 25217052 - 29223 Celle / Klein Hehlen

?? ????????





??????? ?????????: 25217052 - 29223 Celle / Klein Hehlen

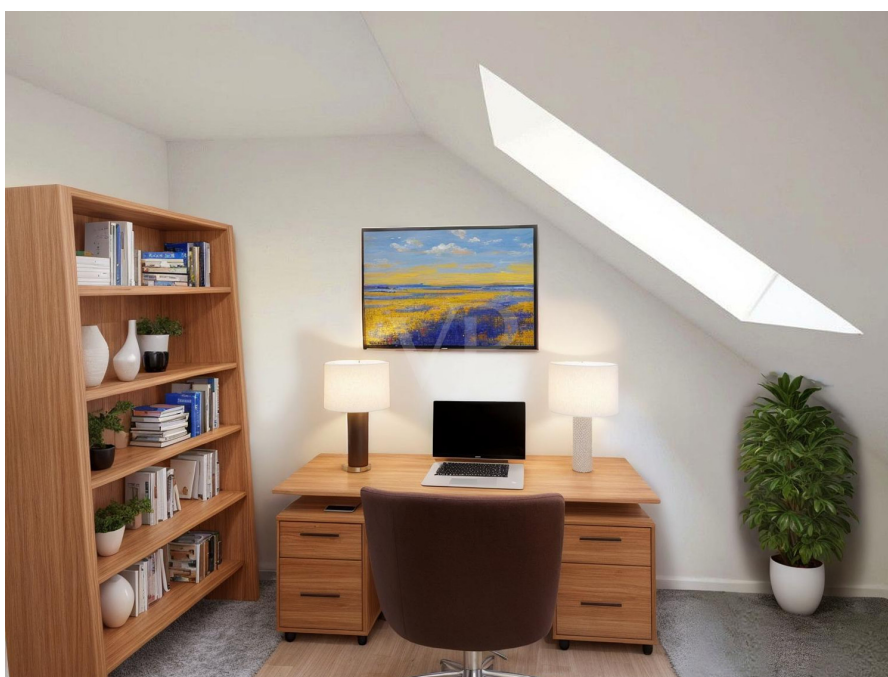
?? ????????





???????? ?????????: 25217052 - 29223 Celle / Klein Hehlen

?? ?????????



??????? ???????: 25217052 - 29223 Celle / Klein Hehlen

?? ???????





???????? ?????: 25217052 - 29223 Celle / Klein Hehlen

?? ????????



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

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.



**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)



??????? ???????: 25217052 - 29223 Celle / Klein Hehlen

?? ???????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

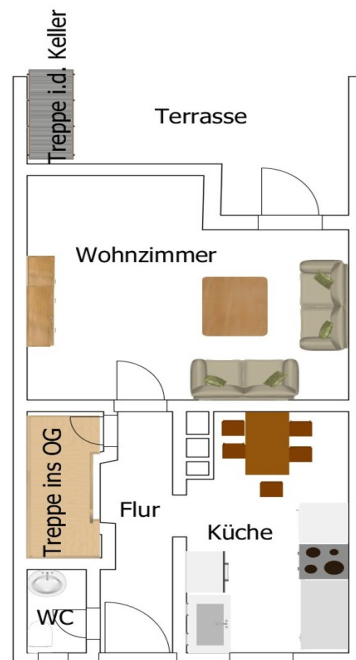
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

??????? ???????: 25217052 - 29223 Celle / Klein Hehlen

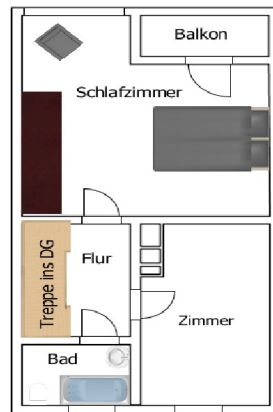
??????

### Erdgeschoss



Achtung ! Unmaßstäbliche Angaben.

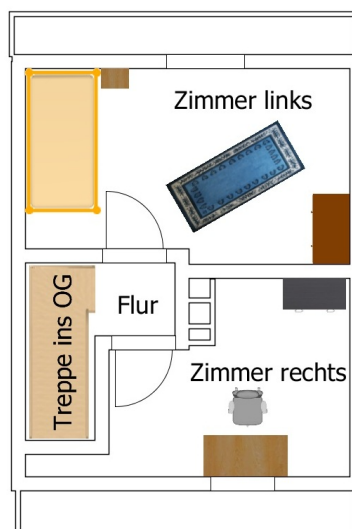
## Obergeschoss



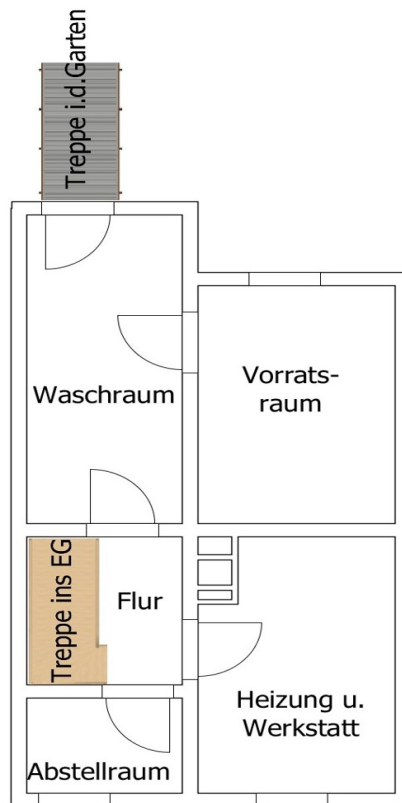
Achtung ! Unmaßstäbliche Angaben.

## Dachgeschoss

Achtung ! Unmaßstäbliche Angaben.







Kellergeschoss

Achtung ! Unmaßstäbliche Angaben.

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

??????? ???????: 25217052 - 29223 Celle / Klein Hehlen

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

Einzigartiges Gartenparadies mit vielseitiger Ausstattung

Dieses gepflegte Reihennittelhaus aus dem Baujahr 1958 bietet mit ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von ca. 252,16 m<sup>2</sup> den idealen Raum für eine kleine Familie. Seit der Fertigstellung wurden regelmäßig Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, um den Standard der Immobilie zu erhalten und zu verbessern. Zuletzt wurde 2024 ein modernes Gasbrennwertgerät installiert, was die Effizienz der zentralen Heizungsanlage maßgeblich steigert.

Das Haus verfügt über insgesamt 4,5 Zimmer, darunter befinden sich drei Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine Familie bieten. Das Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC wurden im Jahr 2008 umfassend saniert und sind in einem sehr guten Zustand. Eine gut ausgestattete Einbauküche ist ebenfalls vorhanden und erfüllt alle grundlegenden Anforderungen an Funktionalität und Komfort.

Der Außenbereich überzeugt mit einem gepflegten Garten, der unter anderem ein Gartenhaus, einen Teich mit kleinem Wasserfall und einen Gartenbrunnen umfasst. Diese Einrichtungen bieten vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und zur Erholung im Freien. Die Außenbeleuchtung sorgt zudem für eine angenehme Atmosphäre in den Abendstunden.

Ein besonderes Highlight des Hauses ist die Möglichkeit, aus dem Vorgarten einen Stellplatz zu schaffen, was zusätzliche Flexibilität bei den Parkmöglichkeiten bietet.

Seit 1986 wurden kontinuierlich Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen, um die Immobilie immer wieder auf den neuesten Stand zu bringen. Neben der ständigen Instandhaltung unterstreicht dies den soliden Zustand des Hauses und minimiert den künftigen Renovierungsbedarf.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine ausgewogene Kombination aus funktionalem Wohnraum und ansprechendem Außenbereich. Durch die durchgeführten Modernisierungen, wie die neuwertige Heizungsanlage, ist das Haus sowohl energieeffizient als auch wirtschaftlich.

Interessenten, die Wert auf eine gepflegte Umgebung und moderne Ausstattung legen, finden in dieser Immobilie das passende Zuhause. Bei Interesse an diesem Haus stehen

wir für eine Besichtigung gerne zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen die weiteren Vorzüge dieses Objekts persönlich vor Ort näherzubringen.



??????? ???????: 25217052 - 29223 Celle / Klein Hehlen

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

Gartenhaus  
Außenbeleuchtung  
Teich mit kleinem Wasserfall  
Gartenbrunnen  
GB -Heizung 24 neu  
Bad und Gäste-WC 2008 saniert  
Einbauküche

??????? ???????: 25217052 - 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.

??????? ???????: 25217052 - 29223 Celle / Klein Hehlen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 180.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ???????: 25217052 - 29223 Celle / Klein Hehlen

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

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

Simon von Collrepp

---

Schuhstraße 12, 29221 Celle

Tel.: +49 5141 - 20 48 90 0

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

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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