Hohne

Charaktervolle Hofstelle in Ortsrandlage

Objektnummer: 26217046



KAUFPREIS: 725.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 332 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 11792 m²

Objektnummer: 26217046 - 29362 Hohne

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

Objektnummer: 26217046 - 29362 Hohne

Auf einen Blick

Objektnummer	26217046
Wohnfläche	ca. 332 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Badezimmer	3
Baujahr	1962
Stellplatz	3 x Carport

Kaufpreis	725.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 574 m²
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26217046 - 29362 Hohne

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	06.07.2036
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	230.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1962

Objektnummer: 26217046 - 29362 Hohne

Die Immobilie

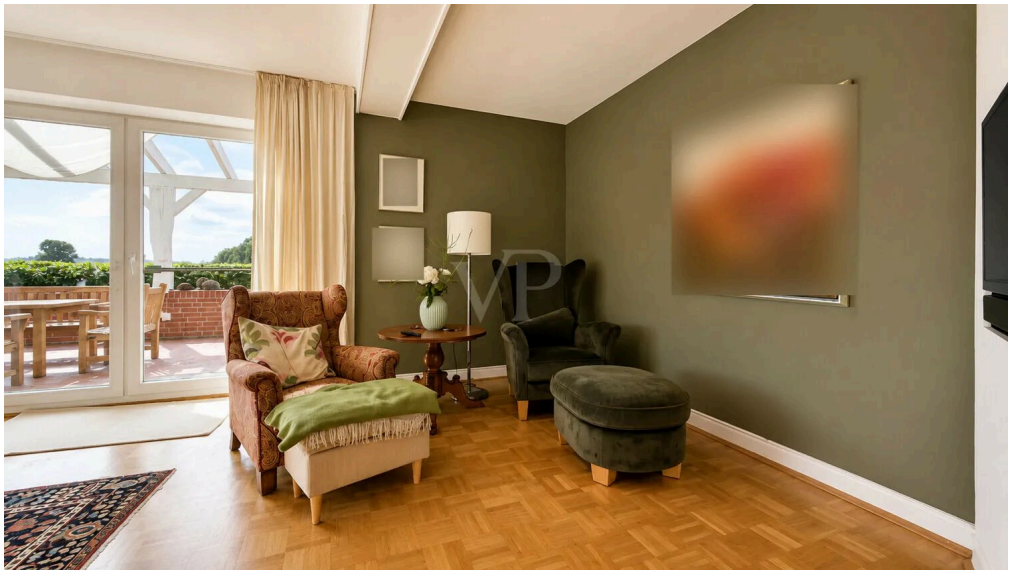




Objektnummer: 26217046 - 29362 Hohne

Die Immobilie





Objektnummer: 26217046 - 29362 Hohne

Die Immobilie





Objektnummer: 26217046 - 29362 Hohne

Die Immobilie





Objektnummer: 26217046 - 29362 Hohne

Die Immobilie





Objektnummer: 26217046 - 29362 Hohne

Die Immobilie





Objektnummer: 26217046 - 29362 Hohne

Die Immobilie





Objektnummer: 26217046 - 29362 Hohne

Die Immobilie





Objektnummer: 26217046 - 29362 Hohne

Die Immobilie

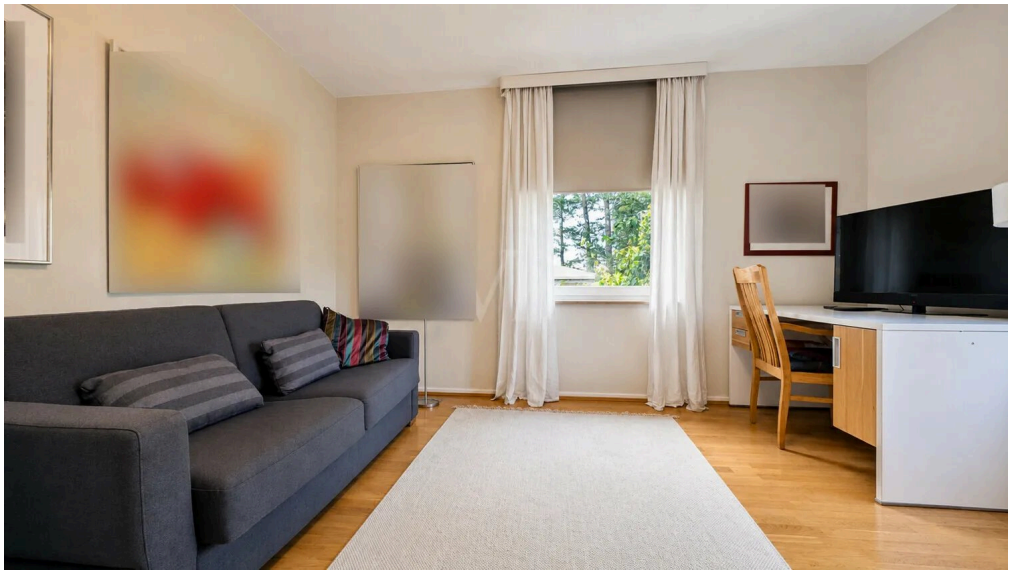




Objektnummer: 26217046 - 29362 Hohne

Die Immobilie





Objektnummer: 26217046 - 29362 Hohne

Die Immobilie





Objektnummer: 26217046 - 29362 Hohne

Die Immobilie





Objektnummer: 26217046 - 29362 Hohne

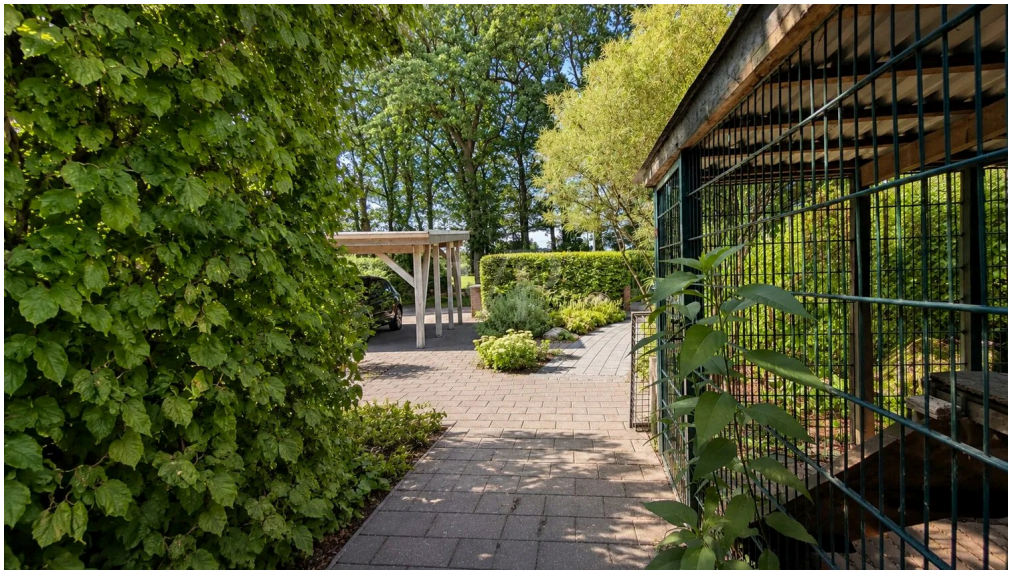
Die Immobilie





Objektnummer: 26217046 - 29362 Hohne

Die Immobilie





Objektnummer: 26217046 - 29362 Hohne

Die Immobilie





Objektnummer: 26217046 - 29362 Hohne

Die Immobilie





Objektnummer: 26217046 - 29362 Hohne

Die Immobilie





Objektnummer: 26217046 - 29362 Hohne

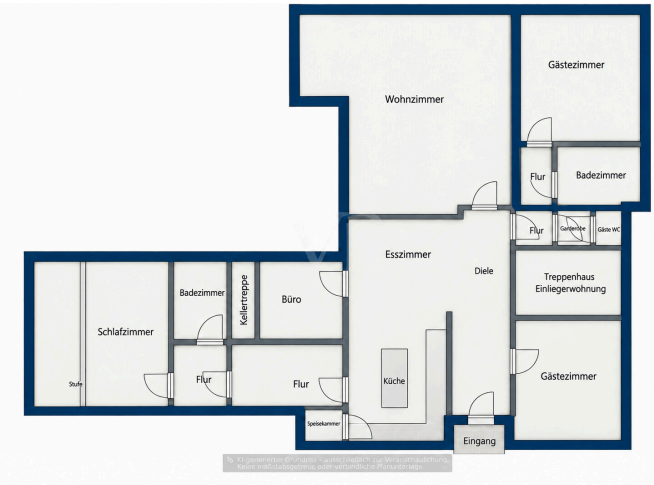
Die Immobilie

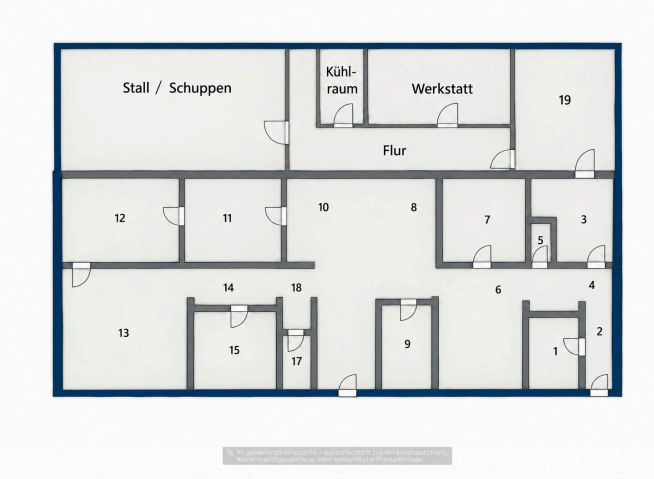


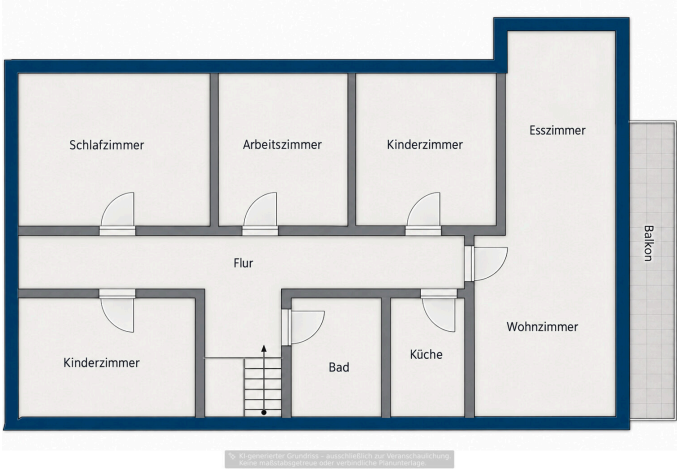


Objektnummer: 26217046 - 29362 Hohne

Grundrisse







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: 26217046 - 29362 Hohne

Ein erster Eindruck

Viel Platz für Wohnen, Arbeiten und eigene Ideen – großzügiges Anwesen in Hohne

Ein weitläufiger Garten, zwei Wohnungen und umfangreiche Nebenflächen: Dieses Anwesen am Ortsrand von Hohne bietet Raum für Menschen, deren Vorstellungen über ein klassisches Wohnhaus hinausgehen. Auf dem rund 11.792 m² großen Grundstück verbindet sich ein großzügiges Wohnangebot mit den vielfältigen Flächen eines ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäudekomplexes.

Das um 1962 errichtete Wohnhaus umfasst zwei Wohnungen und eignet sich damit beispielsweise für das Zusammenleben mehrerer Generationen oder für getrennte Wohnbereiche unter einem Dach. Die Räume präsentieren sich gepflegt und teilweise hochwertig ausgestattet. Ein Kachelofen ergänzt das Wohnambiente. Ein Balkon sowie eine überdachte Terrasse ergänzen die Wohnbereiche und schaffen schöne Plätze mit Blick ins Grüne.

Der angelegte Garten geht in großzügige Freiflächen im südlichen Grundstücksbereich über. Hier ist Platz zum Gärtnern, Entspannen und für gemeinsame Zeit im Freien. Die Verbindung aus Wohnhaus, Hof und weitläufigem Grundstück prägt den besonderen Charakter des Anwesens.

Über einen Zwischenbau wird das Wohnhaus durch weitere Flächen ergänzt. Im ehemaligen Stallgebäude stehen rund 208 m² zusätzliche Fläche mit unterschiedlichen Räumen und Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung. Hinzu kommen Stall-, Lager- und Nebenflächen sowie ein ausgebauter Partyboden im Dachgeschoss.

Ob für berufliche Vorhaben, eine Sammlung oder ein Hobby mit größerem Platzbedarf: Die unterschiedlichen Gebäudebereiche bieten interessante Ansatzpunkte für eine individuelle Nutzung. Die Zulässigkeit alternativer Nutzungskonzepte ist jeweils gesondert zu prüfen.

Das Wohnhaus und der Zwischenbau sind teilweise unterkellert. Ein Carport und großzügige Hofflächen ergänzen das Platzangebot. Die Wärmeversorgung des Wohngebäudes erfolgt laut Energieausweis über ein regeneratives Wärmenetz.

Der Gebäudekomplex weist je nach Bereich einen unterschiedlichen Ausstattungs- und Erhaltungszustand auf. Neben gepflegten Wohnbereichen besteht teilweise altersbedingter Instandsetzungsbedarf.

Dieses Anwesen richtet sich an Menschen, die großzügig wohnen und zugleich Platz für Arbeit, Familie oder eigene Projekte suchen – in ländlicher Umgebung und mit viel Freiraum auf dem eigenen Grundstück.

Objektnummer: 26217046 - 29362 Hohne

Ausstattung und Details

AUSSTATTUNG
Das Wohnhaus verfügt über zwei Wohneinheiten und präsentiert sich in den Wohnbereichen gepflegt sowie teilweise modernisiert. Großzügige Raumzuschnitte, zahlreiche Fensterflächen und unterschiedliche Zugänge zu den Außenbereichen prägen das Wohnangebot.
Ausstattungsmerkmale im Überblick:
• zwei Wohneinheiten im Wohnhaus
• großzügiger Wohnbereich mit zahlreichen Fensterflächen
• Kachelofen
• Parkett- und Holzböden in verschiedenen Wohn- und Schlafräumen
• großzügiger Essbereich mit Zugang zum Außenbereich
• moderne Einbauküche mit Kücheninsel und umfangreichen Einbauten
• separate Speisekammer
• teilweise Terrakottafliesen
• großzügiges Schlafzimmer mit Einbauschränken
• hell und modern gestaltetes Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Doppelwaschtisch, WC und Bidet
• weiteres Badezimmer sowie separates Gäste-WC
• Büro-/Arbeitszimmer
• Balkon
• großzügige, teilweise überdachte Terrasse
• weitläufiger, angelegter Garten mit gewachsenem Baum- und Pflanzenbestand
• Wohnhaus und Zwischenbau teilweise unterkellert
• Carport
• großzügige Hof- und Freiflächen
• Nebengebäude mit diversen Nutzungsmöglichkeiten und ca. 208 m² Fläche
• weitere Lager-, Stall- und Nebenflächen
• aufwändig für die private Nutzung ausgebauter Partyboden im Obergeschoss des Nebengebäudes
• Wärmeversorgung des Wohngebäudes über ein regeneratives Wärmenetz
Die einzelnen Gebäudeteile weisen einen unterschiedlichen Ausstattungs- und Erhaltungszustand auf. Während sich insbesondere die Wohnbereiche gepflegt und teilweise modernisiert präsentieren, besteht in anderen Bereichen altersbedingter Instandsetzungsbedarf.

Objektnummer: 26217046 - 29362 Hohne

Alles zum Standort

Hohne bietet ideale Voraussetzungen für alle, die ländliches Wohnen, viel Raum und ein naturnahes Umfeld miteinander verbinden möchten. Die ruhige Lage und das dörflich geprägte Umfeld machen den Ort insbesondere für Familien attraktiv, die sich ein Leben abseits des städtischen Trubels wünschen.

Für Familien bietet Hohne eine gut aufgestellte Infrastruktur mit kurzen Wegen. Eine Krippe, ein Kindergarten und eine Grundschule sind direkt im Ort vorhanden. Diverse Sportvereine, ein Freibad sowie weitere Spiel- und Freizeitmöglichkeiten tragen zu einem abwechslungsreichen Freizeitangebot bei und unterstützen das aktive Dorfleben. Weiterführende Schulen und zusätzliche Versorgungsangebote befinden sich in den umliegenden Orten und Städten.

Besonders reizvoll ist die ländliche Umgebung mit Feldern, Wiesen und weitläufiger Natur. Spaziergänge, Radtouren und andere Aktivitäten im Grünen beginnen praktisch vor der Haustür und bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Die medizinische Grundversorgung sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Hohne und der näheren Umgebung vorhanden. Über die regionalen Straßenverbindungen sind Celle sowie weitere umliegende Orte gut erreichbar. Ergänzend besteht eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Damit verbindet die Lage die Vorzüge eines gewachsenen Dorfes mit viel Natur und Freiraum – eine interessante Perspektive insbesondere für Familien und alle, die ländliches Wohnen in einem naturnahen Umfeld schätzen.

Objektnummer: 26217046 - 29362 Hohne

Sonstige Angaben

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: 26217046 - 29362 Hohne

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Simon von Collrepp

Schuhstraße 12, 29221 Celle
Tel.: +49 5141 - 20 48 90 0
E-Mail: celle@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com