Celle / Klein Hehlen

„Modernes Wohnen mit Weitblick: Traumlage direkt am Feldrand“

Objektnummer: 26217053



KAUFPREIS: 725.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 151.74 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 721 m^2

Objektnummer: 26217053 - 29223 Celle / Klein Hehlen

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

Objektnummer: 26217053 - 29223 Celle / Klein Hehlen

Auf einen Blick

Objektnummer	26217053
Wohnfläche	ca. 151.74 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	2015
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	725.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	24
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 110 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26217053 - 29223 Celle / Klein Hehlen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	104.1 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.02.2032	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 26217053 - 29223 Celle / Klein Hehlen

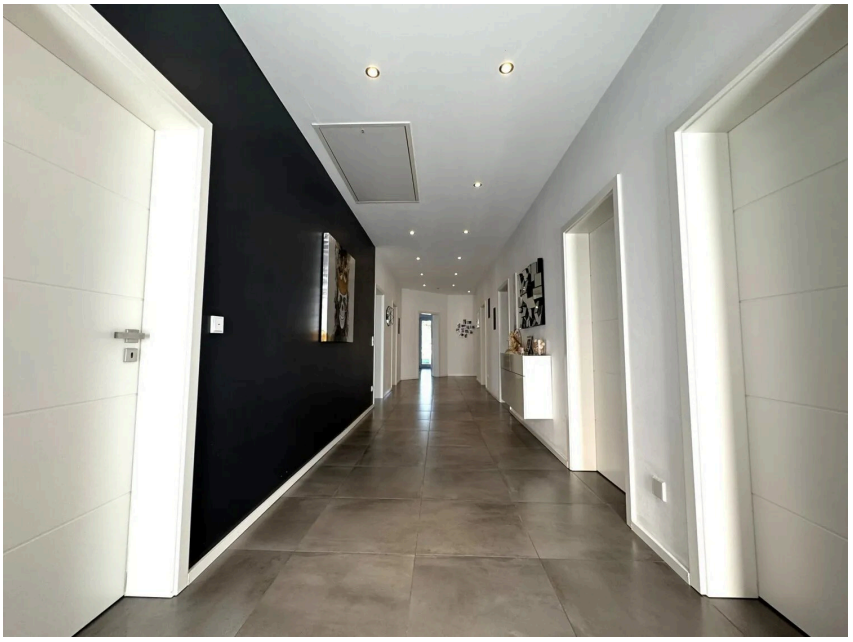
Die Immobilie





Objektnummer: 26217053 - 29223 Celle / Klein Hehlen

Die Immobilie





Objektnummer: 26217053 - 29223 Celle / Klein Hehlen

Die Immobilie





Objektnummer: 26217053 - 29223 Celle / Klein Hehlen

Die Immobilie





Objektnummer: 26217053 - 29223 Celle / Klein Hehlen

Die Immobilie





Objektnummer: 26217053 - 29223 Celle / Klein Hehlen

Die Immobilie

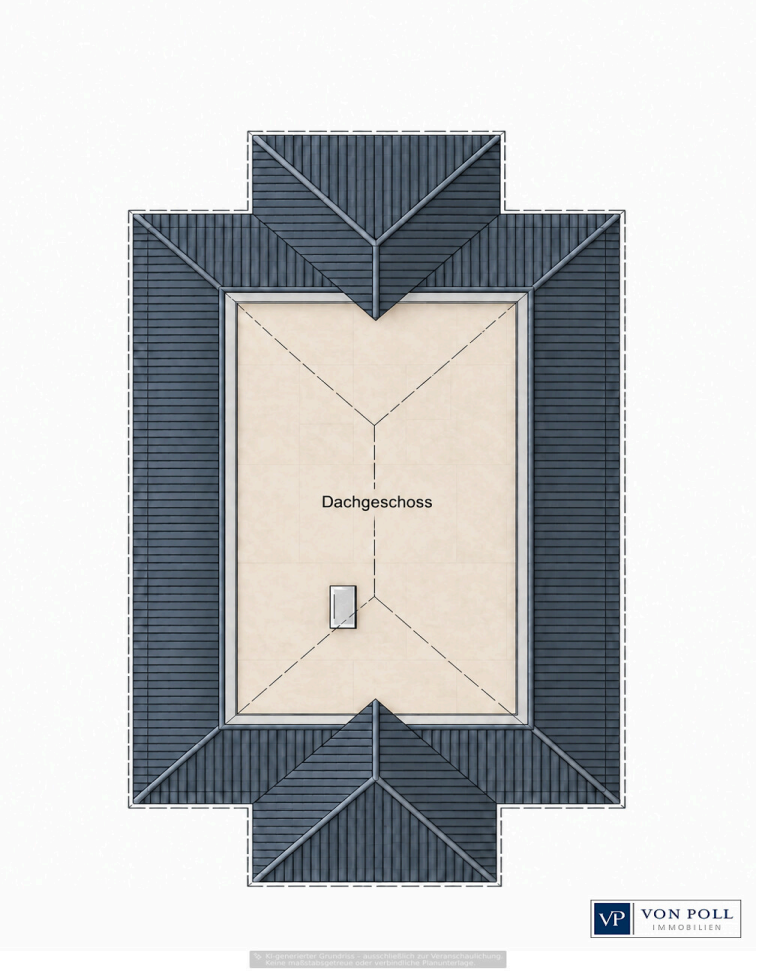




Objektnummer: 26217053 - 29223 Celle / Klein Hehlen

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: 26217053 - 29223 Celle / Klein Hehlen

Ein erster Eindruck

Warum bauen? Einziehen und Wohlfühlen!

In einem gepflegten Wohnviertel präsentiert sich dieses Einfamilienhaus mit einer klaren, zeitgemäßen Architektur und einem großzügigen, durchdachten Wohnkonzept. Bereits beim Betreten wird deutlich, dass hier besonderer Wert auf eine harmonische Raumgestaltung und eine hochwertige Ausstattung gelegt wurde. Vom Eingangsbereich/Flur aus öffnet sich der weitläufige Wohn- und Essbereich, der durch bodentiefe Fenster mit viel Tageslicht versorgt wird und eine helle, einladende Wohnatmosphäre schafft. Großformatige Feinsteinfliesen verleihen den Räumlichkeiten eine moderne und elegante Ausstrahlung, während die Fußbodenheizung für angenehmen Wohnkomfort sorgt.

Ein besonderes Highlight des Wohnbereichs ist der Kamin, der insbesondere an kühleren Tagen eine behagliche Atmosphäre schafft. Hochwertige Innentüren und sorgfältig ausgewählte Drückergarnituren ergänzen das stimmige Erscheinungsbild des Hauses. Auch das Gäste-WC überzeugt durch seine hochwertige Ausstattung. Die Elektroinstallationen entsprechen dem neuesten Stand der Technik. Zusätzlichen Komfort bietet die zentrale Staubsaugeranlage, die den Alltag spürbar erleichtert. Der Hauswirtschaftsraum verfügt über einen praktischen Zugang zur Garage, von der aus wiederum der Garten direkt erreichbar ist. Diese durchdachte Verbindung ermöglicht kurze Wege und sorgt für zusätzliche Funktionalität im täglichen Leben.

Insgesamt stehen vier gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Raum für individuelle Bedürfnisse bieten. Die Fenster sind mit elektrisch betriebenen Außenrollläden ausgestattet, die sich komfortabel bedienen lassen. Eine weitere Besonderheit ist die Ausbaureserve im Dachgeschoss mit einer Fläche von ca. 81 m², hier können Sie nicht nur lagern sondern vielleicht ein Spielzimmer für ihre Kinder errichten. Das vorhandene Büro verfügt zudem über einen vorbereiteten Anschluss für einen Beamer und bietet damit gute Voraussetzungen für die Nutzung als Arbeitszimmer oder persönlichen Rückzugsort.

Auch der Außenbereich überzeugt durch seine großzügige und gepflegte Gestaltung. Die teilweise überdachte Terrasse bietet einen angenehmen Platz zum Verweilen und ermöglicht zugleich einen schönen Blick auf das Grundstück. Für eine unkomplizierte Gartenpflege sorgen die automatische Gartenbewässerung, ein Rasenroboter sowie eine Gartenpumpe zur Wasserversorgung. Das Grundstück ist mit einem Doppelstabmattenzaun einschließlich Sichtschutz eingefriedet, wodurch ein geschützter Außenbereich mit einem hohen Maß an Privatsphäre entsteht. Eine SAT-Anlage ergänzt die Ausstattung und ermöglicht Unterhaltung auch im Freien. Die großzügig dimensionierte Garage bietet ausreichend Platz und verfügt über einen

direkten Zugang zum Garten, was insbesondere beim Transport von Einkäufen oder Gartengeräten von Vorteil ist.

Auch in technischer Hinsicht präsentiert sich die Immobilie auf einem modernen Stand. Die Kombination aus zeitloser Architektur, hochwertigen Materialien und einer sorgfältig durchdachten Raumaufteilung schafft ein Wohnumfeld, das Funktionalität und Wohnkomfort miteinander verbindet.

Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus ein stimmiges Gesamtpaket aus großzügigem Platzangebot, moderner Ausstattung und zahlreichen praktischen Details. Die durchdachte Gestaltung der Innen- und Außenbereiche macht die Immobilie zu einem attraktiven Zuhause für alle, die Wert auf Qualität, Komfort und ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Objektnummer: 26217053 - 29223 Celle / Klein Hehlen

Ausstattung und Details

- Heizung von 2025
- großformatige Feinsteinfliesen
- Fußbodenheizung
- HWR mit Zugang zur Garage
- Elektrische Außenrollläden
- Hochwertige Innentüren und Drückergarnituren
- Aufwertige Elektroinstallationen
- Zentrale Staubsaugeranlage
- Kamin
- Bodentiefe Fenster
- Hochwertiges Gäste-WC
- Dachgeschoss hat eine Ausbaureserve von 81 m²
- Abschluß im Büro für einen Beamer
- Rasenroboter
- Gartenpumpe
- Gartenbewässerung
- Große Garage mit Zugang zum Garten
- Teilüberdachter Terrassenbereich
- Doppelstabmattenzaun mit Sichtschutz
- SAT Anlage

Objektnummer: 26217053 - 29223 Celle / Klein Hehlen

Alles zum Standort

Lagebeschreibung – Celle-Klein Hehlen
Klein Hehlen zählt zu den beliebten und etablierten Wohnlagen der Residenzstadt Celle. Der Stadtteil zeichnet sich durch seine ruhige, gewachsene Wohnstruktur, gepflegte Wohngebiete und die Nähe zur Celler Innenstadt aus. Die Kombination aus angenehmem Wohnumfeld, guter Infrastruktur und kurzen Wegen macht Klein Hehlen insbesondere für Familien, Paare und Menschen attraktiv, die stadtnah wohnen und gleichzeitig eine entspannte Wohnatmosphäre genießen möchten.

Das Ortsbild ist überwiegend von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und kleineren Wohnanlagen geprägt. Gewachsene Nachbarschaften, begrünte Grundstücke und verkehrsberuhigte Wohnstraßen verleihen vielen Bereichen des Stadtteils einen freundlichen und familiären Charakter. Die Nähe zu Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten bietet zusätzliche Lebensqualität und schafft einen angenehmen Ausgleich zum Alltag.

Auch hinsichtlich der Infrastruktur überzeugt Klein Hehlen durch seine gute Einbindung in das Celler Stadtgebiet. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, medizinische Versorgung sowie weitere Dienstleistungsangebote befinden sich im Stadtteil oder in den angrenzenden Bereichen. Kindertagesstätten und schulische Einrichtungen ergänzen das familienfreundliche Umfeld. Weitere Bildungs-, Einkaufs- und Freizeitangebote stehen in der nahe gelegenen Celler Innenstadt zur Verfügung.

Die verkehrliche Anbindung ist ebenfalls ein wesentlicher Standortvorteil. Über das örtliche Straßennetz sind sowohl die Innenstadt als auch die umliegenden Stadtteile und Gemeinden gut erreichbar. Der öffentliche Personennahverkehr verbindet Klein Hehlen mit weiteren Bereichen des Celler Stadtgebiets. Auch der Bahnhof Celle mit seinen regionalen und überregionalen Bahnverbindungen ist mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Die Anbindung in Richtung Hannover unterstreicht die Attraktivität des Standorts insbesondere für Berufspendler.

Neben der guten Infrastruktur bietet Celle ein vielseitiges Freizeit- und Kulturangebot. Die historische Altstadt mit ihren Fachwerkhäusern, zahlreichen Geschäften, Cafés und Restaurants lädt zum Verweilen ein. Spaziergänge und Fahrradtouren durch die grünen Bereiche der Stadt und ihrer Umgebung bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Objektnummer: 26217053 - 29223 Celle / Klein Hehlen

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: 26217053 - 29223 Celle / Klein Hehlen

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