

# Exposé

## Einfamilienhaus in Celle

### Einfamilienhaus 1 A Lage in Klein-Hehlen zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-412593

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **345.000 €**

29223 Celle  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1939	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	642,00 m²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	90,00 m²	Garagen	2
Nutzfläche	58,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen Celles - dem charmanten Stadtteil Klein-Hehlen - erwartet Sie ein großzügiges Einfamilienhaus auf einem gepflegten 642 m<sup>2</sup> großen Grundstück. In massiver Bauweise 1939 errichtet, mit einer Wohnfläche von etwa 90 m<sup>2</sup> plus zusätzliche 60m<sup>2</sup> Nutzfläche Flur+Keller, bietet dieses Haus viel Raum für Kreativität. Auf dem Grundstück befindet sich eine Doppelgarage (auf einer Seite mit KFZ-Werkstattgrube, für kleine Arbeiten am KFZ), ein Schuppen und eine ca. 10 Meter tiefe Grundwasserpumpe, die für zusätzliche Unabhängigkeit und Nutzungsmöglichkeiten sorgt.

## Ausstattung

Die Gasheizung wurde 2005 eingebaut und es besteht zudem die Möglichkeit durch einen mit der Heizung verbundenen Ofen (der bei einer bestimmten Temperatur die Gasheizung aus bzw. einschaltet) Gas zu sparen.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Durch entsprechende Raumaufteilungen bietet dieses Haus, Charme und zeitloses Ambiente, vielfältige Wohn- und Home-Office-Möglichkeiten für verschiedenste Lebenssituationen gerade in der aktuellen Zeit.

Der Energieausweis kann bei Besichtigung eingesehen werden. Zur Zeit in Bearbeitung.

## Lage

Die Lage der Immobilie besticht durch ihre Ruhe (verkehrsberuhigte Straße 30 km/h) und gleichzeitig der Nähe zur städtischen Infrastruktur ( ca. 16 Gehminuten ), wo Sie die Annehmlichkeiten des Stadtlebens in unmittelbarer Nähe genießen können. Diese Immobilie ist ideal für Familien und Interessenten geeignet, die eine ruhige aber dennoch stadtnahe Lage für die tägliche Nahversorgung, sämtliche Ärzte und Schulen aller Art, Restaurants und mannigfaltigen kulturellen Angeboten suchen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	252,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

