

Exposé

Einfamilienhaus in Celle

Einfamilienhaus in ruhiger Bestlage mit großem Garten



Objekt-Nr. OM-419795

Einfamilienhaus

Verkauf: **379.000 €**

29223 Celle
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1968	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	828,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	147,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein 1968 in Massivbauweise errichtetes, freistehendes, vollständig unterkellertes Einfamilienhaus auf einem weitläufigen 828 m² Eigentumsgrundstück mit großem Garten und einer Doppelgarage. Es befindet sich in absolut idyllischer Lage in Waldnähe, im begehrten Stadtteil Klein Hehlen und bietet mit ca. 147 m² reiner Wohnfläche und zusätzlicher, umfangreicher Nutzfläche viel Platz und Flexibilität für Ihre Familie.

Im Erdgeschoss treffen Sie auf eine offene, lichtdurchflutete Wohndiele, die mit ihrem Kaminbereich und dem angrenzenden Essbereich das kommunikative Herzstück des Hauses bildet. Von hier aus gelangen Sie in das separate Wohnzimmer, das eine gemütliche Rückzugsmöglichkeit bietet, und mit den breiten Fensterfronten zum Blick in den Außenbereich einlädt. Der Garten und die Terrasse mit Südausrichtung sind ein absolutes Highlight mit vielen Möglichkeiten, die Grünflächen und Nutzbeete ganz individuell nach Ihren Vorstellungen mit Leben zu füllen. Weiterhin befindet sich im Eingangsbereich ein Gäste- oder Bürozimmer mit angrenzendem Gäste-WC, und direkt neben der Küche noch zwei weitere kleine Nutzräume bspw. für Speise- oder Vorratskammern.

Im Obergeschoss gibt es ein großes Schlafzimmer mit direktem Zugang zum sonnenverwöhnten Balkon. Angrenzend hierzu befinden sich zwei Räume, die gut als Ankleidezimmer oder Kinderzimmer genutzt werden können. Weiterhin steht im Obergeschoss im Bereich des ehemaligen Bodenraums ein zusätzliches Zimmer zur Verfügung, das ideal als separates Jugendzimmer oder alternativ als komplett abtrennbarer Gästebereich mit Zugang zum Vollbad genutzt werden kann. Ein weiteres Duschbad befindet sich unmittelbar daran angrenzend.

Im Keller befindet sich ein weiterer großer, vollständig beheizbarer Raum, der perfekt als Hobbyraum oder ruhiges Büro Verwendung finden kann – ideal fürs ungestörte Homeoffice. Weiterhin gibt es einen großen Waschkeller mit direktem Zugang über eine Außentreppe in die Nordseite des Gartens. Neben dem Heizungsraum inkl. abgetrenntem Heizöllagerraum gibt es zusätzlich noch zwei weitere Lagerräume mit viel Stauraum.

Die Bausubstanz präsentiert sich als sehr solide und wurde seinerzeit als Architektenhaus, fernab heutiger Leichtbauweise, individuell auf Hochwertigkeit und Langlebigkeit konzipiert. Das Haus ist frisch renoviert und hat in nahezu allen Wohn- und Flurbereichen neue Bodenbeläge und Anstriche bekommen. Weiterhin wurden vor kurzem bereits kleinere energetische Sanierungsmaßnahmen umgesetzt, dennoch sind weitere energetische Modernisierungen im Bereich Heizung und Dämmung in Zukunft sicherlich in Erwägung zu ziehen.

Ausstattung

- Massive Bauweise, Stahlbetondecken mit hervorragendem Schallschutz, Leca-Mauerwerk (Innen- und Kelleraußenwände), Kalksandstein (Außenwände)
- Vollständig unterkellert
- Doppelgarage mit Funkautomatik direkt am Haus
- Zwei weitere Stellplätze direkt auf dem Grundstück / auf der Auffahrt
- Ölheizung mit Bj. 1992, regelmäßig fachmännisch gewartet, teilweise modernisiert (u.a. neuer Brenner), nach unserem Kenntnisstand aktuell nicht von unmittelbarer Austauschpflicht betroffen (Niedertemperaturkessel), ggf. individuell Rücksprache mit Fachbetrieb halten
- 10.000 Liter Heizöltank im separaten Heizöllagerraum
- Feuerstelle mit echtem, gemauerten Kamin (kein nachgerüsteter Edelstahlschornstein)
- Hochwertiger und langlebiger Natursteinboden im Erdgeschoss
- Neuer Bodenbelag in Wohn- und Flurbereichen: Vinyl bzw. Teppichboden
- Komplett neue Fliesen im Kellerbereich

- Sonnige, weitläufige Terrasse mit Südausrichtung
- Balkon mit Südausrichtung
- Elektrische Rollläden und Markisen
- Einbauküche, funktionsfähig aber in die Jahre gekommen, jedoch mit teilweise neu angeschafften Elektrogeräten (kann auf Wunsch als Übergangslösung übernommen werden)
- Überdachter Freisitz / Outdoor-Lounge im Gartenbereich
- Alter Baumbestand und hohe Hecken an der Grundstücksgrenze sorgen für Privatsphäre
- Automatische Bewässerungsanlage / elektrische Rasensprenger
- Grundwasserbrunnen mit Pumpe
- Gartenteich / Hochteich-Anlage im Bestand, Holzeinfassung jedoch mit Instandsetzungsbedarf
- Waschkeller mit überdachtem Außenzugang
- Wäscheabwurfschacht direkt vom Obergeschoss und Erdgeschoss zum Waschkeller
- Passgenaue, hochwertige Einbauschränke mit viel Stauraum
- Kürzlich aufgestellter, robuster Zaun an nördlicher Grundstücksgrenze
- Glasfaseranschluss für zeitgemäßen Internetzugang

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Es fällt zusätzlich zum Kaufpreis, abgesehen von den herkömmlichen Kaufnebenkosten, keine zusätzliche Provision oder Maklergebühr an.

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnsiedlung im beliebten Celler Stadtteil Klein Hehlen. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und der unmittelbaren Nähe zum Wald. Sie sind in wenigen Minuten in der Natur, aber auch Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig oder mit Rad erreichbar. Spaziergänger, Hundebesitzer und naturverbundene Menschen werden an der Lage ganz besonderen Gefallen finden. Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen befinden sich ebenfalls im unmittelbaren Umkreis. Gleichzeitig sind Sie in wenigen Fahrminuten im Celler Stadtzentrum mit seiner historischen Altstadt.

Die Verkehrsanbindung ist auch für Pendler sehr vorteilhaft. Über die gut erreichbaren Ausfallstraßen gelangen Sie zügig Richtung Hannover oder Braunschweig.

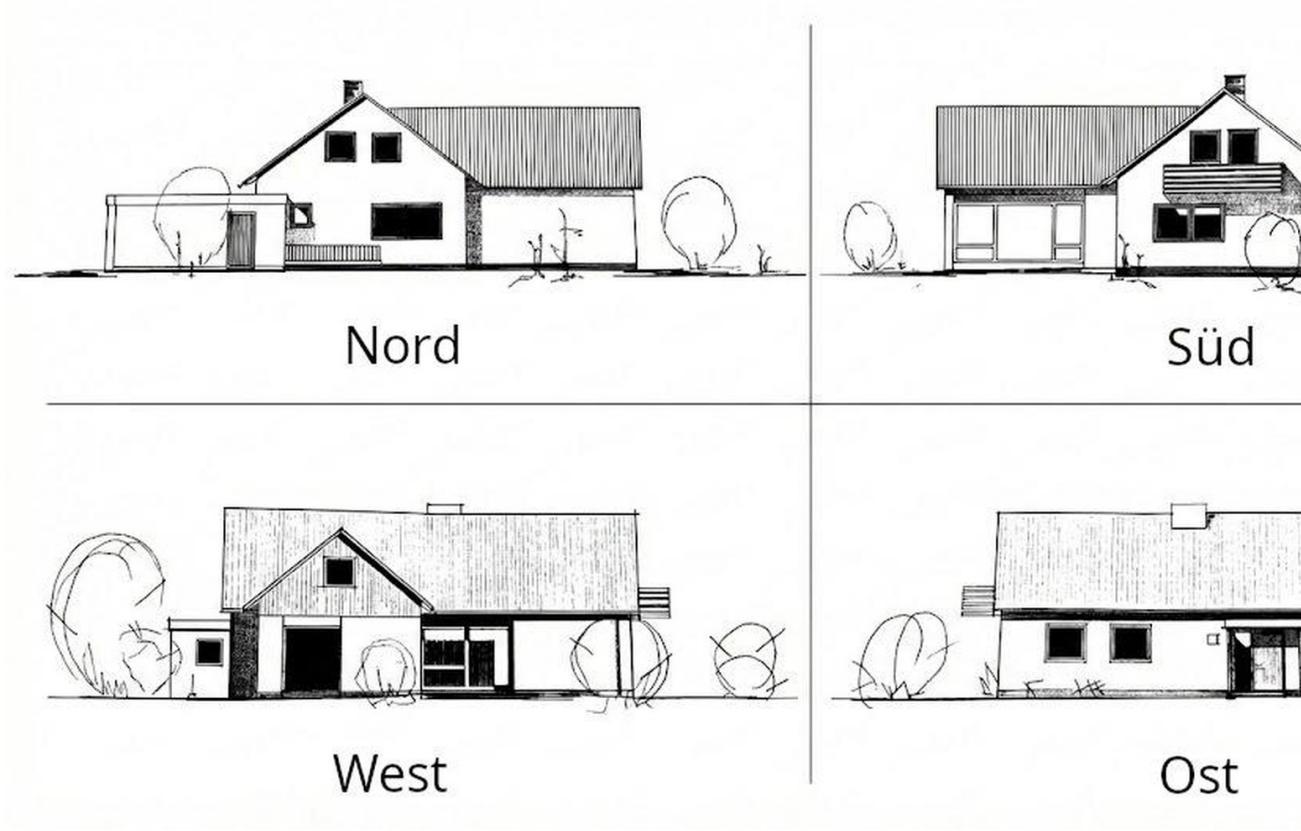
Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	302,01 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

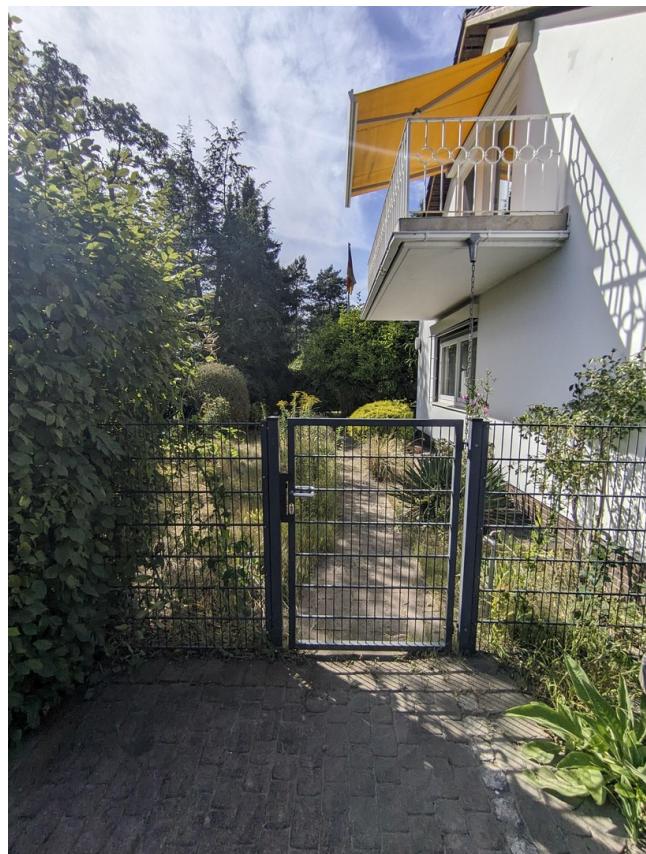


Blick auf Straßenseite



Blick auf Einfahrt

Exposé - Galerie



Südlicher Gartenzugang



Garten (Panorama)

Exposé - Galerie



Garten (Westseite)



Pergola (Innenperspektive)

Exposé - Galerie



Pergola



Rasenfläche (Westseite)

Exposé - Galerie



Garten (Westseite)



Terrasse (Blick von Innen)

Exposé - Galerie



Terrasse (Blick von Außen)



Terrasse (Blick aufs Haus)

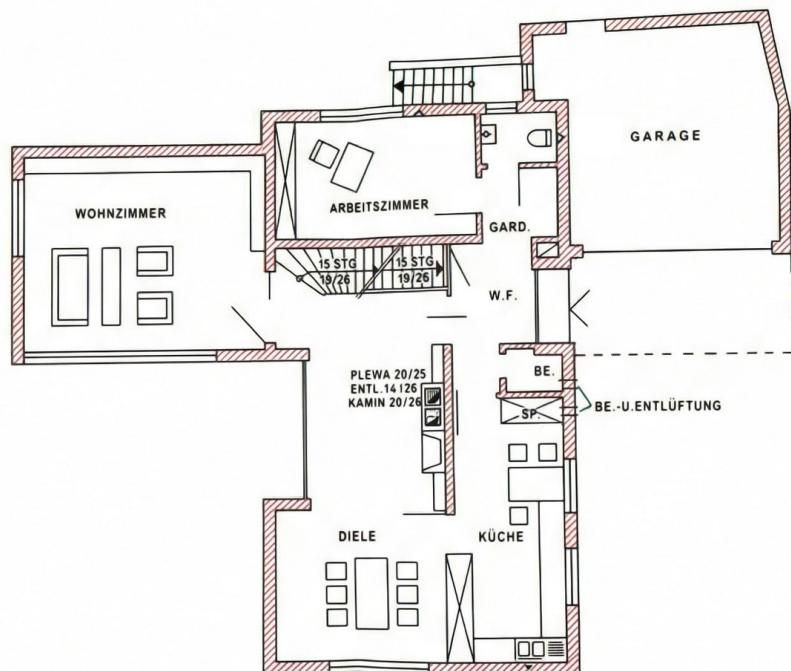
Exposé - Galerie



Nordseite des Hauses



Nordsicht (Blick in Garten)



Skizze (EG)

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich

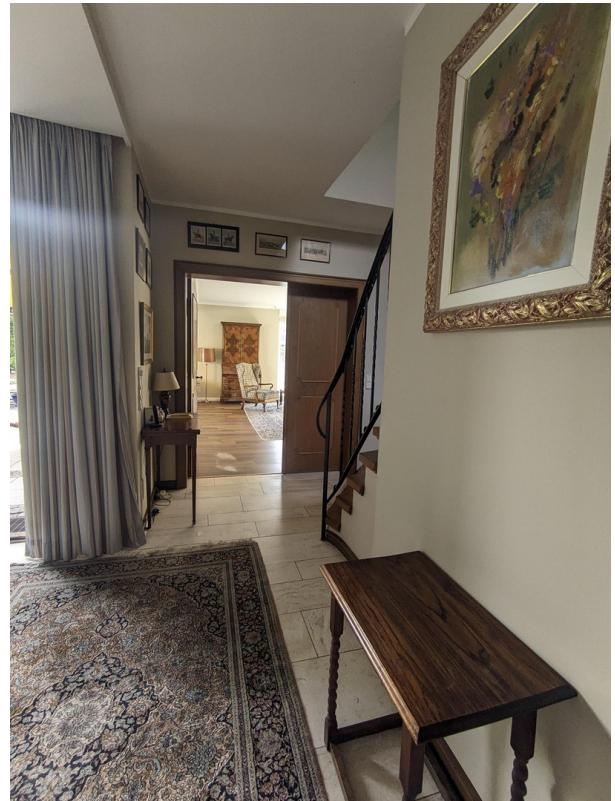


Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Blick Richtung Wohnzimmer



Aufenthaltsbereich (Kamin)

Exposé - Galerie



Blick Richtung Essbereich



Essbereich

Exposé - Galerie



Essbereich



Gäste-WC

Exposé - Galerie

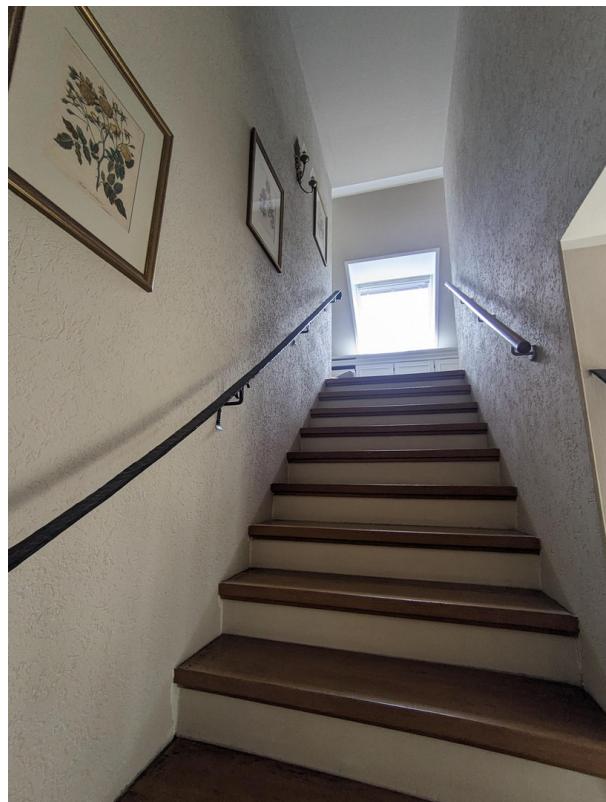


Schlaf- / Gästezimmer (EG)

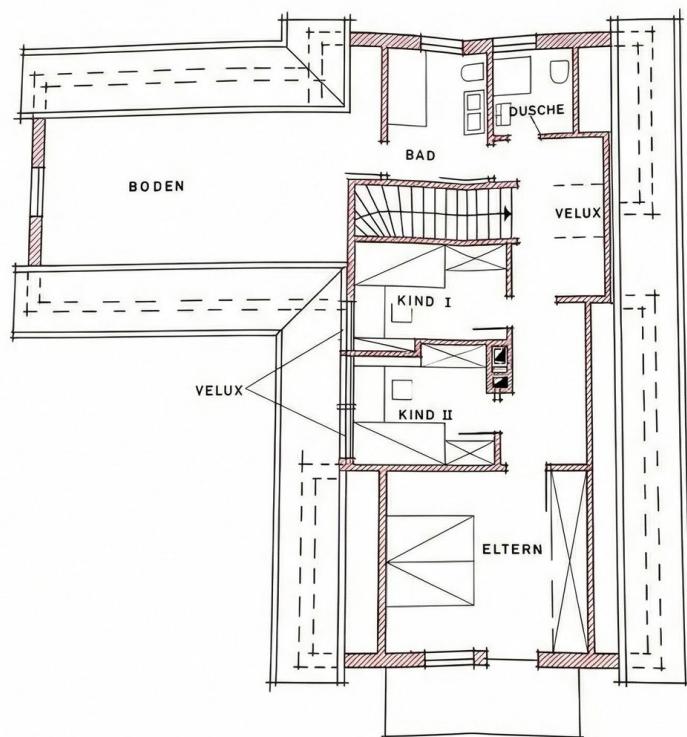


Küche

Exposé - Galerie



Treppe



Skizze (OG)

Exposé - Galerie



Flur (OG)



Flur (OG)



Schlafzimmer (OG)

Exposé - Galerie



Ankleidezimmer (OG)



Kinderzimmer (OG)

Exposé - Galerie



Kinderzimmer (OG)



Durchgangstür zu Bädern (OG)

Exposé - Galerie



Duschbad (OG)



Vollbad (OG)

Exposé - Galerie

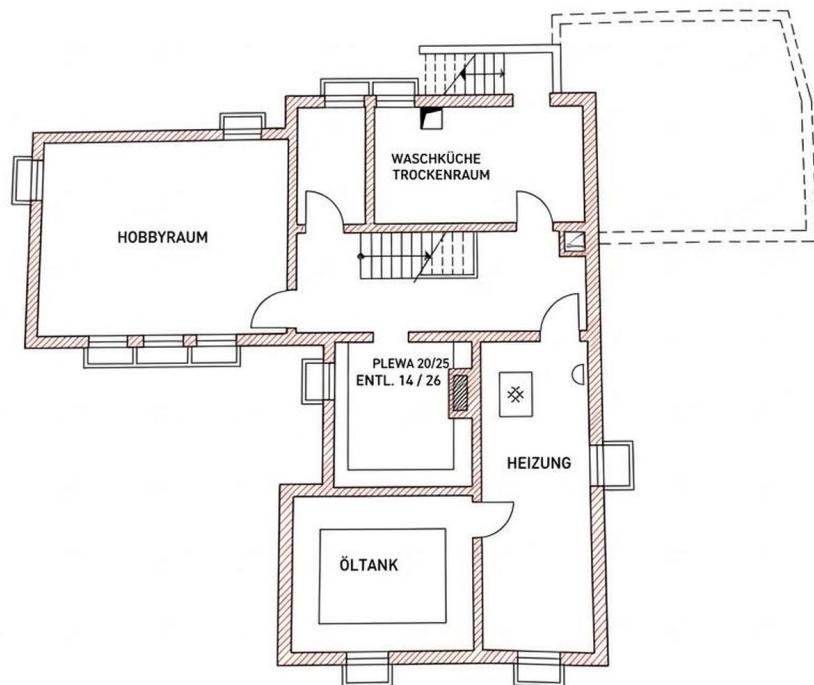


Vollbad (OG)



Gästezimmer (OG)

Exposé - Galerie



Skizze (Keller)



Kellertreppe

Exposé - Galerie



Kellerflur



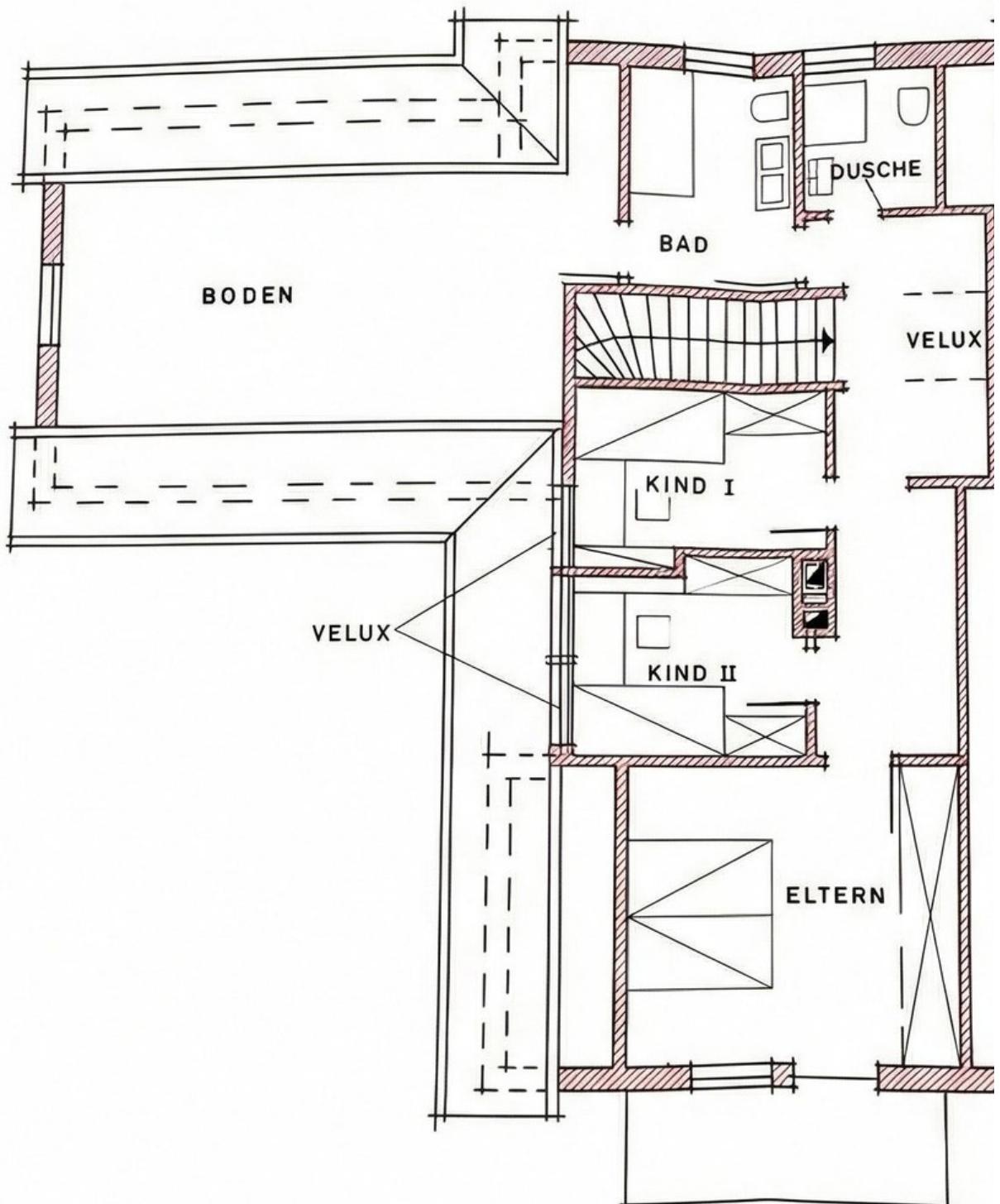
Waschkeller

Exposé - Galerie



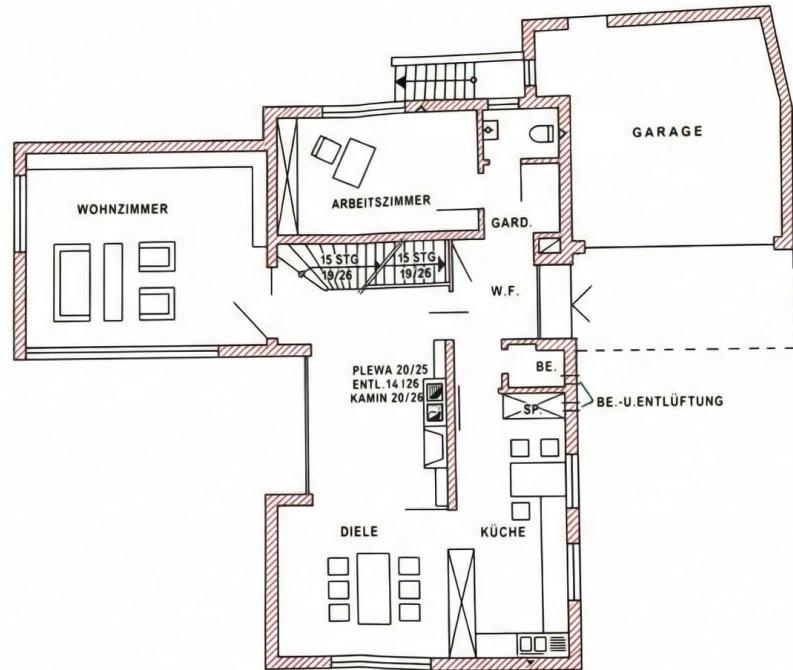
Heizung

Exposé - Grundrisse

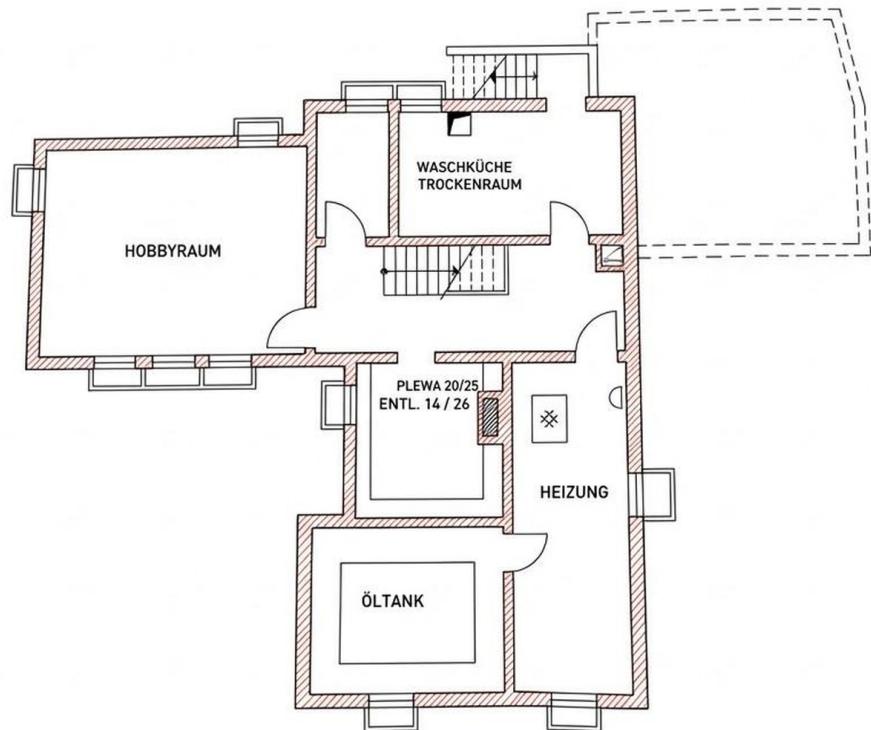


Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Keller