

Celle / Wietzenbruch – Wietzenbruch

# Großes repräsentatives Büro/Wohnhaus mit Halle

Property ID: 24217044-1



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

**PURCHASE PRICE: 885.000 EUR • LAND AREA: 2.500 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24217044-1 - 29225 Celle / Wietzenbruch – Wietzenbruch

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24217044-1 - 29225 Celle / Wietzenbruch – Wietzenbruch

## At a glance

Property ID	24217044-1	Purchase Price	885.000 EUR
Year of construction	2022	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Type of parking	11 x Outdoor parking space	Total Space	ca. 2.500 m <sup>2</sup>
		Condition of property	First occupancy
		Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 25 m <sup>2</sup>

Property ID: 24217044-1 - 29225 Celle / Wietzenbruch – Wietzenbruch

## Energy Data

Energy Source	Air-to-water heat pump	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	23.10.2031	Energy efficiency class	A
		Year of construction according to energy certificate	2021

Property ID: 24217044-1 - 29225 Celle / Wietzenbruch – Wietzenbruch

## The property



Property ID: 24217044-1 - 29225 Celle / Wietzenbruch – Wietzenbruch

## The property



Property ID: 24217044-1 - 29225 Celle / Wietzenbruch – Wietzenbruch

## The property



Property ID: 24217044-1 - 29225 Celle / Wietzenbruch – Wietzenbruch

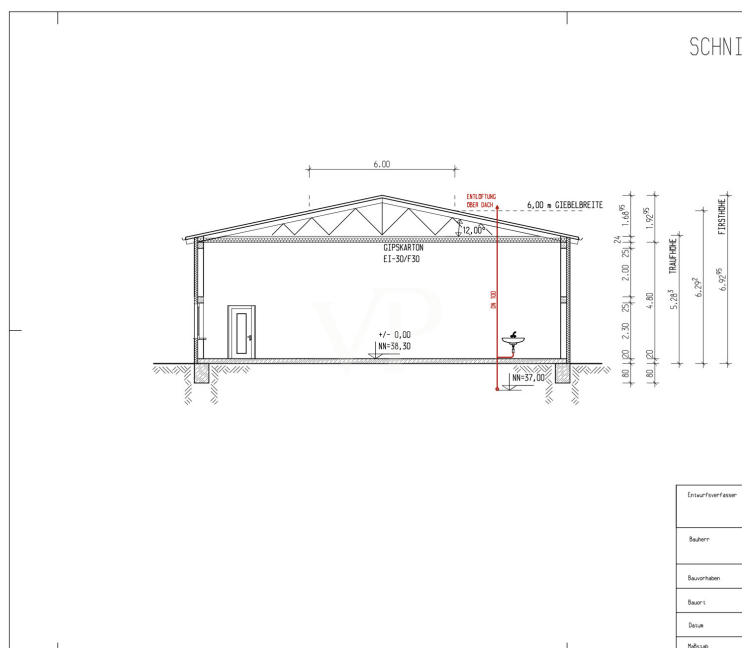
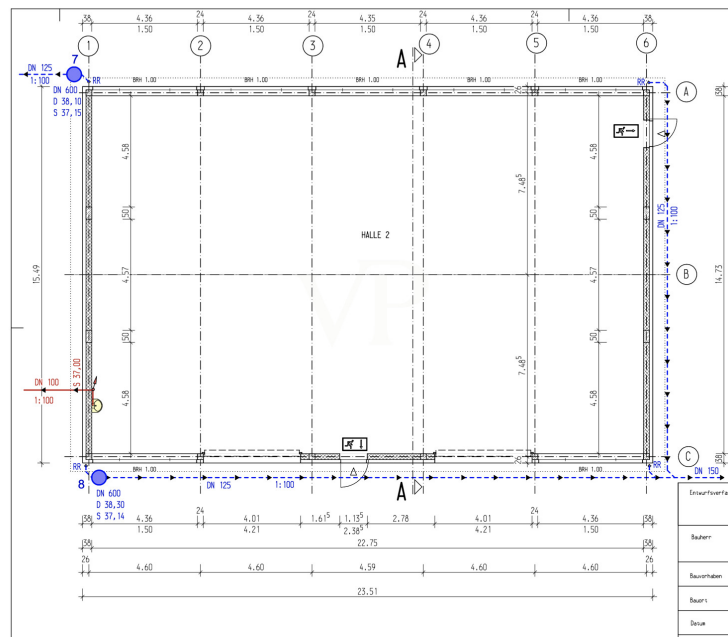
## The property





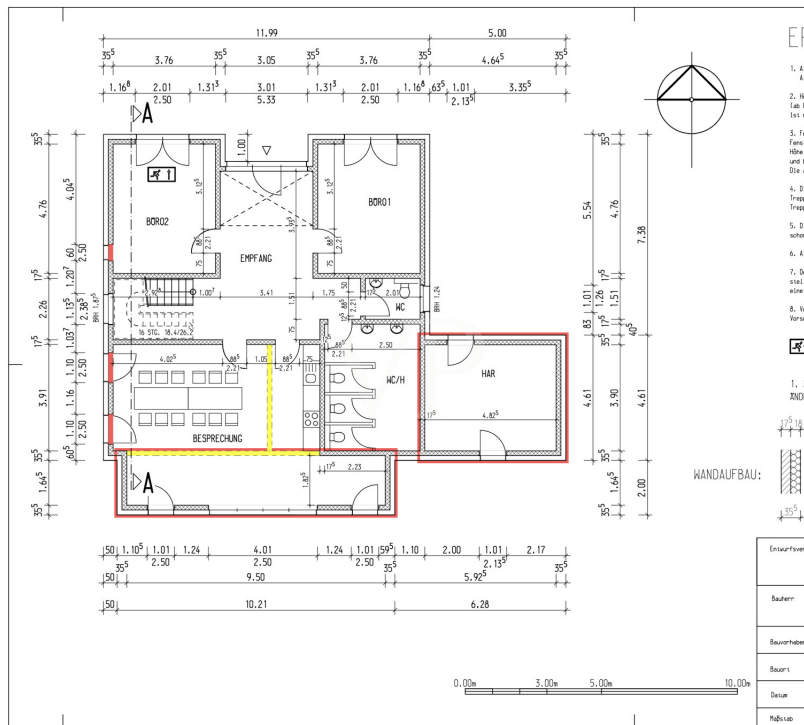
Property ID: 24217044-1 - 29225 Celle / Wietzenbruch – Wietzenbruch

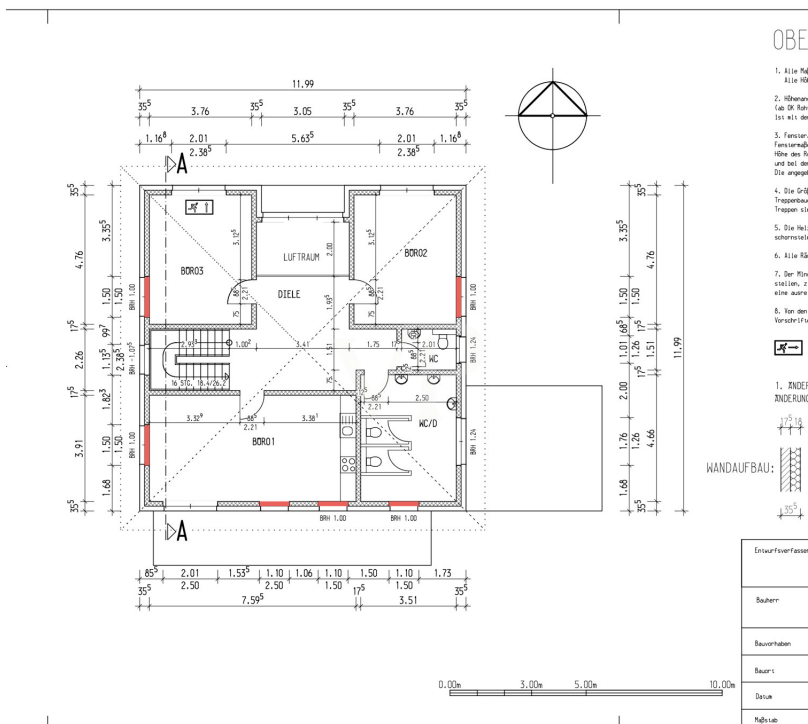
# The property



Property ID: 24217044-1 - 29225 Celle / Wietzenbruch – Wietzenbruch

# Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24217044-1 - 29225 Celle / Wietzenbruch – Wietzenbruch

## A first impression

Zum Verkauf wird ein Gewerbegrundstück angeboten. Dies ist mit einer ebenerdig anzudienenden Gewerbehalle für Produktion und Lager, sowie einem angrenzenden zweigeschossigen Büro/Wohngebäude bebaut. Beide Gebäude werden selbstverständlich fertig gestellt und bezugsfähig verkauft. Noch können Individuelle Wünsche berücksichtigt werden. Dieses repräsentativ gestaltete Bürogebäude, welches auch als Wohnhaus nutzbar ist, verfügt im Erdgeschoss über moderne und vollwertig ausgestattete großzügige Räume, die sich perfekt an Ihre Branche anpassen lassen. Ausstellungs- oder Besprechungsräume sind hier denkbar. Die Option einer modernen geräumigen Küche ist gegeben. Das Obergeschoss mit einer großen Galerie und Fensterfront vom EG bis ins OG kann als Großraumbüro mit flexibler Arbeitsplatzstruktur genutzt werden, oder als abgeschlossenen Wohneinheit. Das Grundstück ist vollständig gesichert eingefriedet und verfügt über zwei Zufahrten mit elektrischen Schiebetoren. Für das Betriebsgelände sind 11 KFZ Stellplätze geplant und in der Baugenehmigung zugesichert. Eine Grün/Gartenfläche zur privaten Nutzung bietet das Gewerbeflurstück ebenfalls. Für Besichtigungsanfragen und Detailfragen sprechen Sie uns jederzeit an.

Property ID: 24217044-1 - 29225 Celle / Wietzenbruch – Wietzenbruch

## Details of amenities

Büro/Wohngebäude:  
Energieeffizienzklasse A  
Luftwärmepumpe  
Dreifachverglasung

Property ID: 24217044-1 - 29225 Celle / Wietzenbruch – Wietzenbruch

## All about the location

34,1 Hektar Gewerbegebiet in Wietzenbruch - Celle

Property ID: 24217044-1 - 29225 Celle / Wietzenbruch – Wietzenbruch

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.10.2031.  
Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 43.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Endenergiebedarf für den Strom beträgt kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. 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.

Property ID: 24217044-1 - 29225 Celle / Wietzenbruch – Wietzenbruch

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Simon von Collrepp

---

Schuhstraße 12 Celle  
E-Mail: [celle@von-poll.com](mailto:celle@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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