

Celle

**\*\*Renditeobjekt! Wohn-und Geschäftshaus im Herzen der Celler Altstadt\*\***

CODE DU BIEN: 25217005

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PRIX D'ACHAT: 350.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 270 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DU TERRAIN: 188 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25217005 - 29221 Celle

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25217005 - 29221 Celle

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25217005	Prix d'achat	350.000 EUR
Surface habitable	ca. 270 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Espace commercial	ca. 150 m <sup>2</sup>
		Espace locatif	ca. 420 m <sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25217005 - 29221 Celle

## Informations énergétiques

Source  
d'alimentation

Gaz

Certification  
énergétique

Legally not required

CODE DU BIEN: 25217005 - 29221 Celle

## La propriété



CODE DU BIEN: 25217005 - 29221 Celle

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus im Herzen der Altstadt, das sich durch eine zentrale Lage und eine historisch bedeutende Architektur auszeichnet. Die Immobilie erstreckt sich über eine Wohnfläche von insgesamt ca. 270 m<sup>2</sup> und eine Gewerbefläche von ca. 150 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 188 m<sup>2</sup>. Das Erdgeschoss umfasst zwei Gewerbeeinheiten. Eine dieser Einheiten wird als Nagelstudio mit einer Fläche von 30 m<sup>2</sup> genutzt, während die zweite einen Gastronomiebetrieb mit großzügigen 120 m<sup>2</sup> beherbergt. Beide Gewerbeeinheiten sind voll vermietet und tragen zu einer stabilen Jahresnettokaltmiete von EUR 38.133,- bei, was einer monatlichen Nettokaltmiete von EUR 3.177,- entspricht. Im Obergeschoss befinden sich zwei geräumige Wohneinheiten mit jeweils ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese Einheiten bieten Potenzial zur individuellen Gestaltung und Anpassung an moderne Wohnbedürfnisse. Es besteht Sanierungsbedarf in den Wohneinheiten, was Investoren die Möglichkeit bietet, ihre Vorstellungen von zeitgemäßem Wohnen in einem historischen Umfeld zu verwirklichen. Die Immobilie unterliegt den Auflagen der Denkmalpflege, was den charmanten Charakter des Hauses bewahrt und den historischen Wert unterstreicht. Zu den Auflagen gehört aktuell die straßenseitige Fassadensanierung sowie die Erneuerung einer Fensterscheibe am Zwerchgiebel. Mit ihrer ausgezeichneten Lage im Herzen der Altstadt sind sowohl die Gewerbe- als auch die Wohneinheiten für Mieter attraktiv. Die Gegend bietet vielfältige Annehmlichkeiten, darunter Geschäfte, Restaurants und kulturelle Einrichtungen, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind. Dieses Objekt bietet nicht nur eine interessante Investitionsmöglichkeit, sondern auch die Chance, Teil der lebendigen und geschichtsträchtigen Altstadtkulisse zu werden. Interessenten haben hier die Gelegenheit, ein charakterstarkes Wohn- und Geschäftshaus in einer der begehrtesten Lagen zu erwerben. Die bestehende Vollvermietung verspricht eine unmittelbare Rendite und ermöglicht gleichzeitig langfristige Planungssicherheit durch die laufenden Mieteinnahmen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um in eine Immobilie mit historischer Bedeutung und solidem Wert

CODE DU BIEN: 25217005 - 29221 Celle

## Tout sur l'emplacement

Willkommen in Celle Die Residenzstadt Celle, mit etwa 73.000 Einwohnern, liegt im südlichen Bereich der Lüneburger Heide, mit unmittelbarer Nähe zu den Städten Hannover und Braunschweig. Die Altstadt Celles bildet das größte zusammenhängende Fachwerkensemble Europas und wird von tausenden Touristen jährlich besucht. Die Stadt Celle besteht aus den Ortsteilen Altencelle, Altenhagen, Blumlage/Altstadt, Bostel, Boye, Garßen, Groß Hehlen, Hehlentor, Hustedt, Klein Hehlen, Lachtehausen, Neuenhäusern, Neustadt/Heese, Scheuen, Vorwerk, Westercelle und Wietzenbruch. Celle ist eine moderne und lebensfrohe Stadt in der sich besonders Familien wohlfühlen können. Durch die Ansiedelung größerer Ölfirmen und deren Zulieferer ist Celle auch als "little Texas" bekannt, was nicht nur zu vielen guten Arbeitsstellen führt, sondern der Stadt auch einen gewissen internationalen Flair gibt. Kulturell steht in Celle das Herzogschloss mit seinem Schlosstheater, welches Europas ältestes, regelmäßig bespieltes Barocktheater ist, im Vordergrund. Hinzu kommt ein bunter Mix aus Museen, weiteren Theatern, Musikfestivals, Konzerten, Galerien und Stadtfesten. Bei Pferdefreunden ist natürlich das Celler Landgestüt mit seiner alljährlichen Hengstparade beliebt. In Celle gibt es des Weiteren eine überaus vielfältige Natur und Landschaft zu entdecken. Es gibt nahe der Stadt den Französischen Garten und die Dammaschwiesen entlang der Aller, wo Sie schöne Spaziergänge oder auch Radtouren machen können. Dazu lädt ebenfalls der Allerradweg ein. Viele weitere Naturerlebnismöglichkeiten gibt es in Celle und Umgebung für jeden Geschmack. Ein geschlossenes Schulsystem und eine gute verkehrstechnische Anbindung an die Großstädte Norddeutschlands runden die Vorteile der 700 Jahre alten Residenzstadt ab. Sowohl die B3 als auch die A7 und die B214 ermöglichen eine gute Anbindung mit dem Pkw. Auch der Celler Bahnhof liegt in unmittelbarer Nähe der Stadt und verfügt über ein gutes Bahnnetz. Der nächstgelegene Flughafen Hannover-Langenhagen ist mit dem Auto in etwa 30 min zu erreichen, mit der Bahn in 36 min.

CODE DU BIEN: 25217005 - 29221 Celle

## Plus d'informations

**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.



CODE DU BIEN: 25217005 - 29221 Celle

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)