

Celle – Stadtgebiet

## \*\*Top Wohn-und Geschäftshaus als Kapitalanlage im Herzen der Innenstadt\*\*!

????????? ??????????: 24217047



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

???? ??????: 475.000 EUR • ??????????: ca. 259 m<sup>2</sup> • ?????? ????: 445 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24217047 - 29221 Celle – Stadtgebiet

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24217047 - 29221 Celle – Stadtgebiet

?? ??? ??????

???????? ??????????	24217047	????? ???????	475.000 EUR
????????????	ca. 259 m <sup>2</sup>	???????	
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	??????????????????	
?????? ??????????????	5 x ?????????????? ?????? ??????????????	??? ?????????? ??? ?????????????	
		?????????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		????? ????????????????	1994
		???????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		??????	
		?????????	?????????, ??????????

???????? ??????????: 24217047 - 29221 Celle – Stadtgebiet

?????????????? ???????????

???????????	?????????? ??????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	???????	88.30 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	03.04.2032	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????? ???		?????????????	C
????? ????????????	??????	??????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 24217047 - 29221 Celle – Stadtgebiet

?? ?????????





???????? ??????????: 24217047 - 29221 Celle – Stadtgebiet

?? ?????????





???????? ??????????: 24217047 - 29221 Celle – Stadtgebiet

?? ?????????





???????? ??????????: 24217047 - 29221 Celle – Stadtgebiet

?? ?????????





???????? ??????????: 24217047 - 29221 Celle – Stadtgebiet

?? ?????????





???????? ??????????: 24217047 - 29221 Celle – Stadtgebiet

?? ?????????



???????? ??????????: 24217047 - 29221 Celle – Stadtgebiet

?? ????????





??????? ???????: 24217047 - 29221 Celle – Stadtgebiet

??? ?????? ???????????

Dieses Wohn- und Geschäftshaus im Herzen der Celler Innenstadt bietet eine attraktive Investitionsmöglichkeit für kapitalstarke Käufer. Das -teilweise- denkmalgeschützte Haupthaus verfügt über drei Wohneinheiten, eine Gewerbefläche und fünf Pkw-Stellplätze auf einer Gesamtgrundstücksfläche von ca. 445 m<sup>2</sup>. Im Haupthaus befinden sich im EG die Gewerbefläche sowie zwei WE, im Hinterhaus befindet sich eine weitere WE. Die Immobilie ist vollständig vermietet, so dass eine Jahresnettokaltmiete von EUR 27.642,60 erzielt wird, allerdings noch potenzial zur Erhöhung der Mieteinnahmen bietet. Das nachträglich entstandene Hinterhaus bestehend aus einer Hauptwohnung mit Einliegerwohnung steht nicht unter Denkmalschutz. Das Haupthaus sowie das Hinterhaus bestechen durch Ihren gepflegten Zustand und die liebevoll gestalteten Balkone und Terrassen und den Innenhof, die eine erholsame Oase direkt im Stadtzentrum bieten. Die moderne Etagenheizung sorgt für angenehme Wärme in den Wohnräumen, während die Ausstattungsqualität als normal bewertet wird. Mit einer Wohnfläche von ca. 259 m<sup>2</sup> bietet das Wohn- und Geschäftshaus genügend Platz für die Bewohner und Geschäftsinhaber. Die Mischung aus Wohn- und Gewerbeflächen schafft eine lebendige Atmosphäre und sorgt für eine vielseitige Nutzungsmöglichkeit. Die Lage im Herzen der Celler Innenstadt garantiert eine gute Erreichbarkeit und eine hohe Frequenz an potenziellen Kunden und Mietern. Für Investoren, die auf der Suche nach einer renditestarken Immobilie sind, ist dieses Wohn- und Geschäftshaus eine lohnende Option. Mit einer soliden Bausubstanz, einer zentralen Lage und einer attraktiven Vermietungssituation bietet die Immobilie langfristige Perspektiven für eine rentable Kapitalanlage. Die Elektrik, Fenster, Heizungsanlage sowie Versorgungsleitungen sind alle modernisiert und weisen einen guten Zustand auf, aktuell besteht keinerlei Modernisierungsbedarf!

???????? ??????????: 24217047 - 29221 Celle – Stadtgebiet

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ?????????: 24217047 - 29221 Celle – Stadtgebiet

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.4.2032.  
 Endenergieverbrauch beträgt 88.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.



???????? ??????????: 24217047 - 29221 Celle – Stadtgebiet

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)