Celle / Garßen – Garßen

Spacious two-family house with rental potential

Property ID: 22217056-1



PURCHASE PRICE: 255.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 140 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 723 m²

Property ID: 22217056-1 - 29229 Celle / Garßen – Garßen

- 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: 22217056-1 - 29229 Celle / Garßen – Garßen

At a glance

Property ID	22217056-1
Living Space	ca. 140 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bathrooms	2
Year of construction	1968
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	255.000 EUR
House	Two-family house
Provision	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 85 m²
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 22217056-1 - 29229 Celle / Garßen – Garßen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	25.09.2032
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	183.2 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1968

Property ID: 22217056-1 - 29229 Celle / Garßen – Garßen

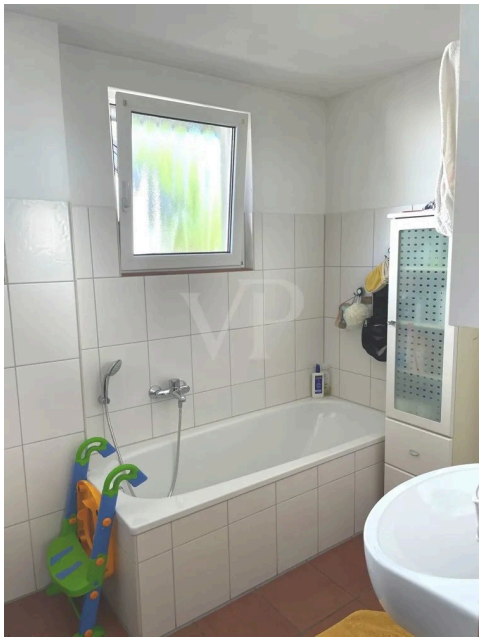
The property





Property ID: 22217056-1 - 29229 Celle / Garßen – Garßen

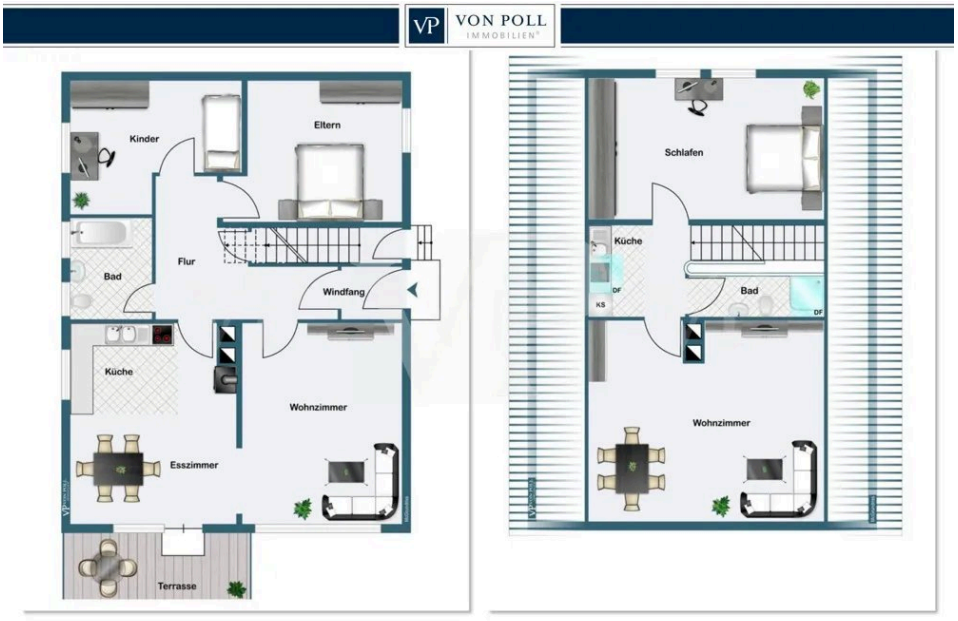
The property

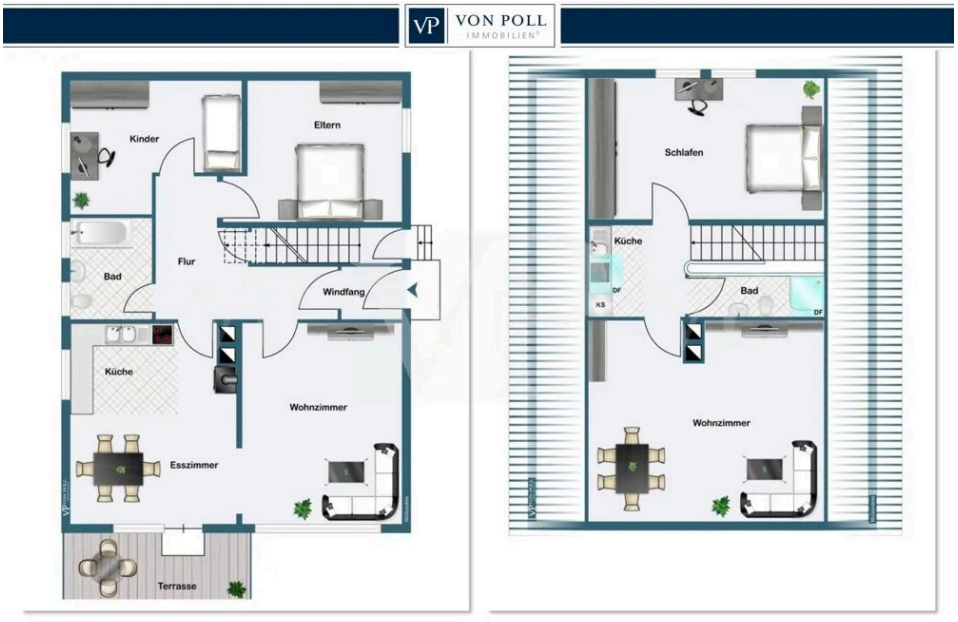




Property ID: 22217056-1 - 29229 Celle / Garßen – Garßen

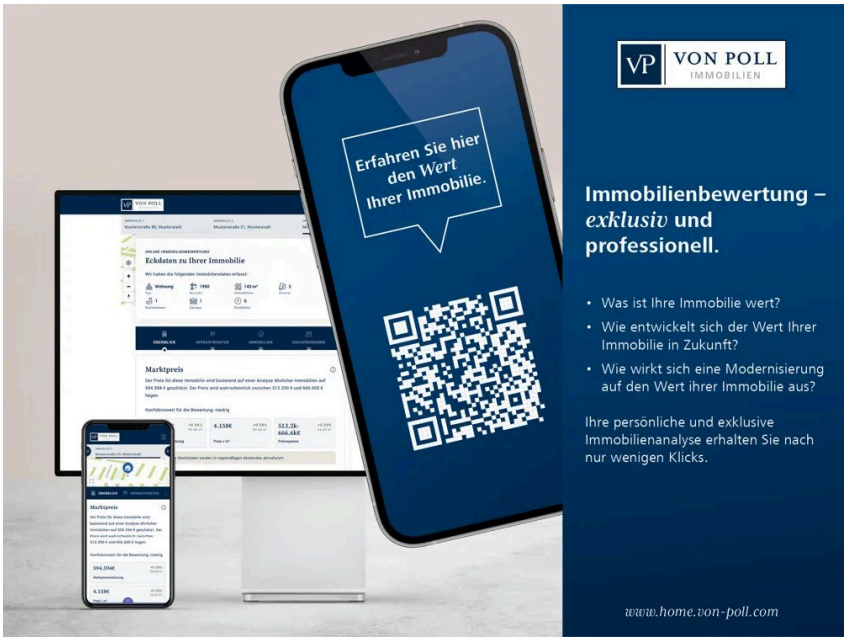
The property





Property ID: 22217056-1 - 29229 Celle / Garßen – Garßen

The property

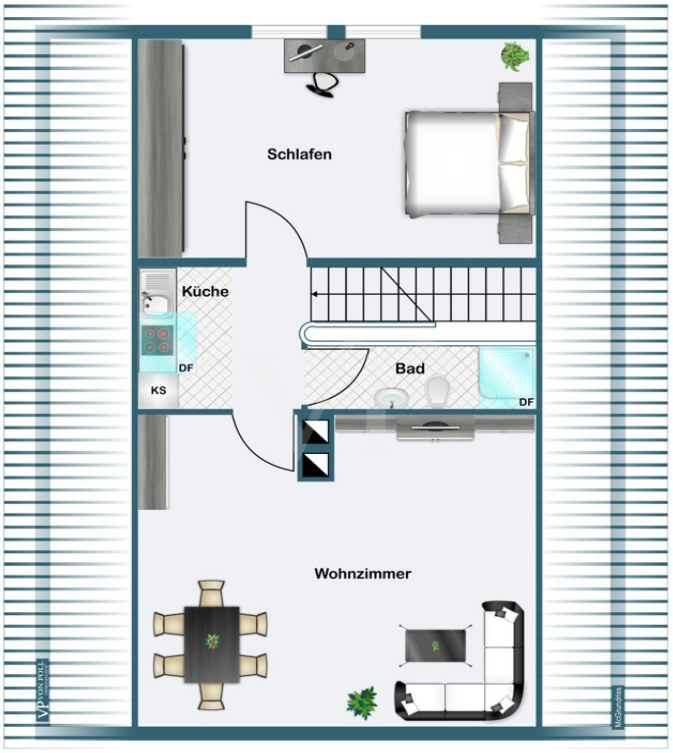




Property ID: 22217056-1 - 29229 Celle / Garßen – Garßen

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: 22217056-1 - 29229 Celle / Garßen – Garßen

A first impression

This well-maintained two-family house in the popular Garßen area offers not only a spacious home but also attractive added value for investors. Realize your dream of homeownership or simultaneously invest securely in a high-yield property. The separately usable living units offer numerous flexible usage options, whether for personal use with additional rental income or as a fully rented investment property. The ground floor and the attic are currently rented to reliable and quiet tenants, guaranteeing you solid returns. The rental units provide a dependable source of income and make this property a secure investment. The generous garden, double garage, and basement offer both tenants and you, as the owner, ample space and additional amenities. Each living unit also has a separate entrance, ensuring the privacy of all residents. We would be happy to provide you with information about the rental income so you can see for yourself the attractive returns this property offers. Take advantage of this opportunity to invest in a versatile and stable property – ideal for both owner-occupiers and investors! Arrange a viewing appointment today.

Property ID: 22217056-1 - 29229 Celle / Garßen – Garßen

Details of amenities

Sanierung Bäder in 2011;
Ölheizung
Dachrinnen saniert;
Fenster in 2010

Property ID: 22217056-1 - 29229 Celle / Garßen – Garßen

All about the location

Celle/Garßen besticht durch seine ausgewogene demografische Struktur und eine stabile Bevölkerungsentwicklung von rund 66.800 Einwohnern, die ein sicheres und familienfreundliches Umfeld schaffen. Die Stadt überzeugt mit einer ausgezeichneten Infrastruktur, die neben einem starken Gesundheitswesen auch ein vielfältiges Bildungsangebot umfasst. Dank der verkehrsgünstigen Lage mit direkter Anbindung an Hannover und Hamburg sowie modernem digitalem Ausbau bietet Celle/Garßen eine ideale Kombination aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen. Die moderate, aber stabile Wertsteigerung des Immobilienmarktes unterstreicht die Attraktivität für Familien, die Wert auf Qualität, Sicherheit und nachhaltige Lebensqualität legen.

Der Stadtteil Garßen präsentiert sich als besonders begehrter Wohnort mit hoher Lebensqualität und einem harmonischen Miteinander verschiedener Altersgruppen. Hier finden Familien ein sicheres und behagliches Zuhause in einem Umfeld, das durch nachhaltige Wohnbauprojekte und eine behutsame Infrastrukturentwicklung geprägt ist. Die ruhige, grüne Umgebung und die überschaubare Größe des Viertels fördern ein starkes Gemeinschaftsgefühl und bieten zugleich eine hervorragende Anbindung an das städtische Leben. Garßen vereint somit das Beste aus ländlicher Idylle und urbaner Infrastruktur – ein idealer Ort für Familien, die Wert auf Geborgenheit und Zukunftssicherheit legen.

Für Familien besonders wertvoll ist das umfassende Bildungsangebot in unmittelbarer Nähe: Die Grundschule Garßen sowie mehrere Kindertagesstätten sind in nur etwa fünf bis sechs Minuten zu Fuß erreichbar und bieten eine liebevolle und integrative Betreuung. Ergänzt wird dies durch weiterführende Schulen und Berufsbildende Schulen in der nahen Umgebung, die eine langfristige Bildungsplanung ermöglichen. Die Gesundheitsversorgung ist durch Apotheken, Zahnärzte und Allgemeinmediziner innerhalb von zehn Gehminuten bestens gewährleistet, was gerade für Familien mit Kindern ein beruhigendes Sicherheitsnetz schafft. Freizeit und Erholung kommen in Garßen ebenfalls nicht zu kurz: Zahlreiche Sportanlagen und Spielplätze sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und laden zu aktiver Bewegung und gemeinsamer Zeit im Freien ein. Für entspannte Stunden sorgen zudem nahegelegene Parks und kulturelle Einrichtungen, die das familiäre Leben bereichern. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in drei bis sechs Minuten Fußweg gesichert, die eine schnelle Verbindung in das Zentrum von Celle und darüber hinaus gewährleisten.

Diese Kombination aus sicherer Wohnlage, exzellenter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht Garßen zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf eine behütete Umgebung, gute Bildungschancen und eine lebendige Gemeinschaft legen. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem

Ihre Familie wachsen und gedeihen kann – in einer der begehrtesten und zukunftssichersten Wohngegenden von Celle.

Property ID: 22217056-1 - 29229 Celle / Garßen – Garßen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.9.2032.
Endenergiebedarf beträgt 183.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 22217056-1 - 29229 Celle / Garßen – Garßen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Simon von Collrepp

Schuhstraße 12, 29221 Celle
Tel.: +49 5141 - 20 48 90 0
E-Mail: celle@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com