Celle / Garßen – Garßen

Maison spacieuse bifamiliale avec potentiel locatif

CODE DU BIEN: 22217056-1



PRIX D'ACHAT: 255.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 140 m^2 • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 723 m^2

CODE DU BIEN: 22217056-1 - 29229 Celle / Garßen – Garßen

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

CODE DU BIEN: 22217056-1 - 29229 Celle / Garßen – Garßen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	22217056-1
Surface habitable	ca. 140 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Salles de bains	2
Année de construction	1968
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	255.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Provision	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 85 m²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 22217056-1 - 29229 Celle / Garßen – Garßen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	25.09.2032
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	183.2 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1968

CODE DU BIEN: 22217056-1 - 29229 Celle / Garßen – Garßen

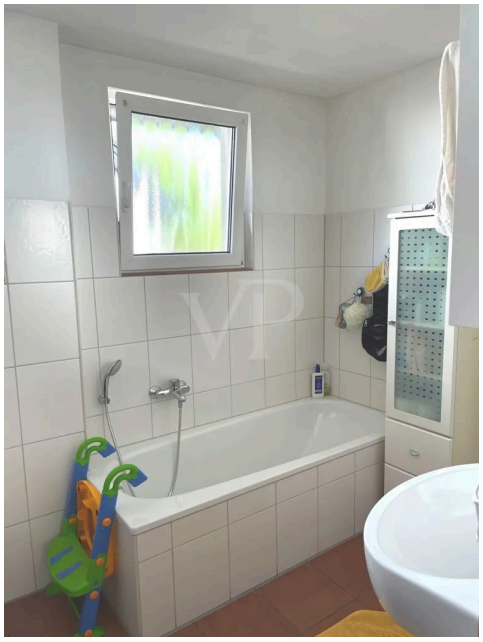
La propriété





CODE DU BIEN: 22217056-1 - 29229 Celle / Garßen – Garßen

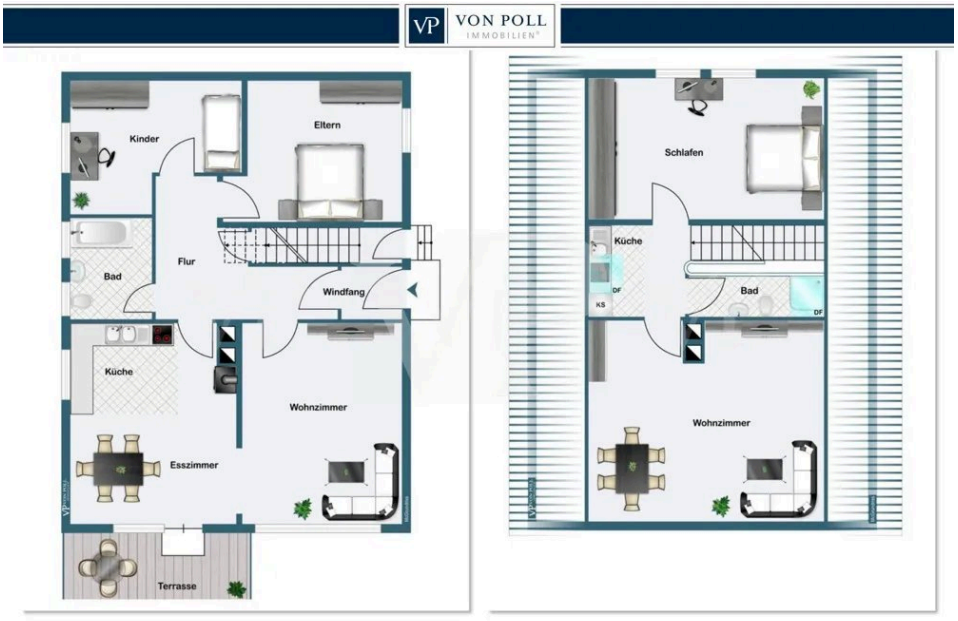
La propriété

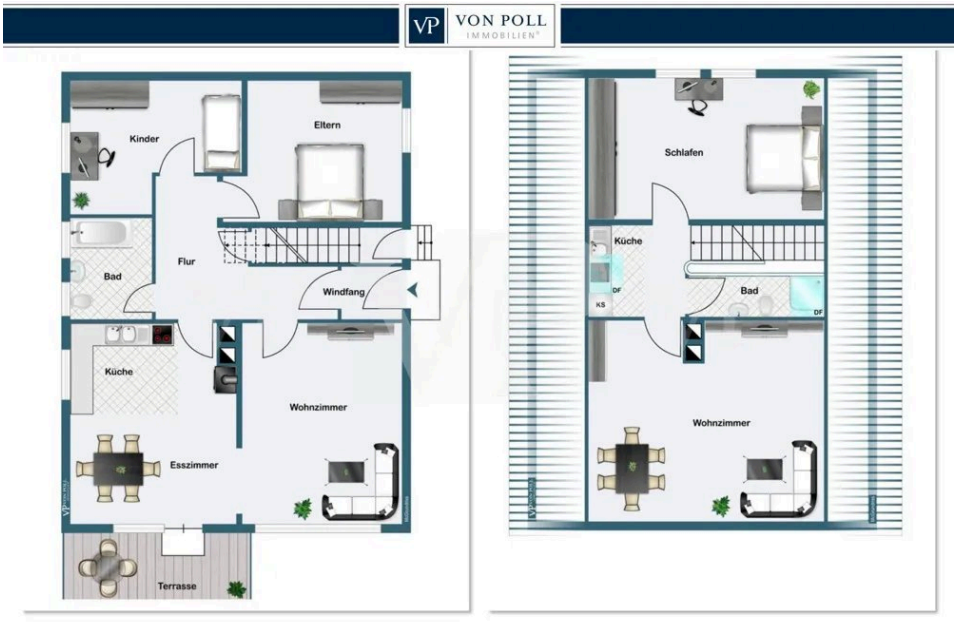




CODE DU BIEN: 22217056-1 - 29229 Celle / Garßen – Garßen

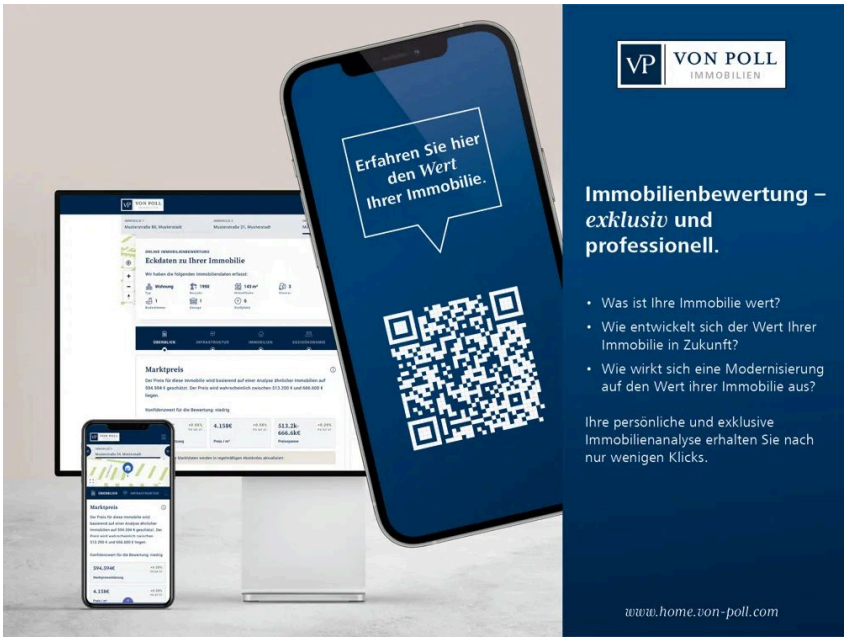
La propriété





CODE DU BIEN: 22217056-1 - 29229 Celle / Garßen – Garßen

La propriété

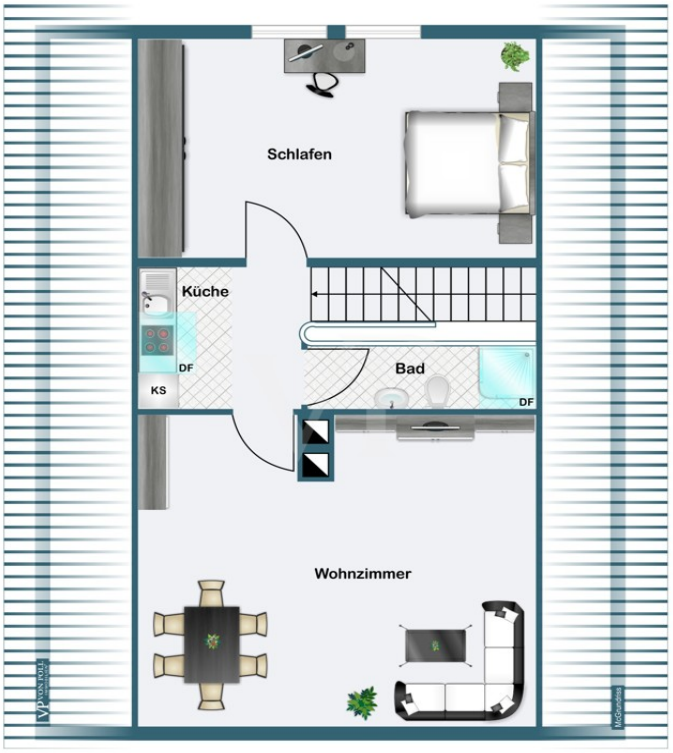




CODE DU BIEN: 22217056-1 - 29229 Celle / Garßen – Garßen

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 22217056-1 - 29229 Celle / Garßen – Garßen

Une première impression

Cette maison bi-familiale bien entretenue, située dans le quartier prisé de Garßen, offre non seulement un espace de vie généreux, mais aussi une excellente opportunité d'investissement. Réalisez votre rêve d'accession à la propriété ou investissez simultanément en toute sécurité dans un bien immobilier à fort rendement. Les deux logements indépendants offrent de nombreuses possibilités d'aménagement, que ce soit pour un usage personnel avec un revenu locatif complémentaire ou comme investissement locatif. Le rez-de-chaussée et les combles sont actuellement loués à des locataires fiables et discrets, vous garantissant ainsi une rentabilité solide. Les loyers perçus constituent une source de revenus stable et font de cette propriété un investissement sûr. Le grand jardin, le garage double et le sous-sol offrent aux locataires, comme à vous, propriétaire, un espace généreux et des commodités supplémentaires. Chaque logement dispose également d'une entrée indépendante, assurant l'intimité de chacun. Nous serions ravis de vous fournir des informations sur les revenus locatifs afin que vous puissiez constater par vous-même le rendement attractif de ce bien. Saisissez cette opportunité d'investir dans un bien polyvalent et stable, idéal pour les propriétaires occupants comme pour les investisseurs ! Prenez rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui.

CODE DU BIEN: 22217056-1 - 29229 Celle / Garßen – Garßen

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 22217056-1 - 29229 Celle / Garßen – Garßen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 22217056-1 - 29229 Celle / Garßen – Garßen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 22217056-1 - 29229 Celle / Garßen – Garßen

Contact

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

Simon von Collrepp

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com