Celle

Charaktervolles Mehrfamilienhaus in zentraler Lage mit Erweiterungsgrundstück

Objektnummer: 26217056



KAUFPREIS: 370.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 166 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 780 m²

Objektnummer: 26217056 - 29225 Celle

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26217056 - 29225 Celle

Auf einen Blick

Objektnummer	26217056
Wohnfläche	ca. 166 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1903

Kaufpreis	370.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26217056 - 29225 Celle

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	21.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	184.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1903

Objektnummer: 26217056 - 29225 Celle

Die Immobilie





Objektnummer: 26217056 - 29225 Celle

Die Immobilie





Objektnummer: 26217056 - 29225 Celle

Die Immobilie





Objektnummer: 26217056 - 29225 Celle

Die Immobilie

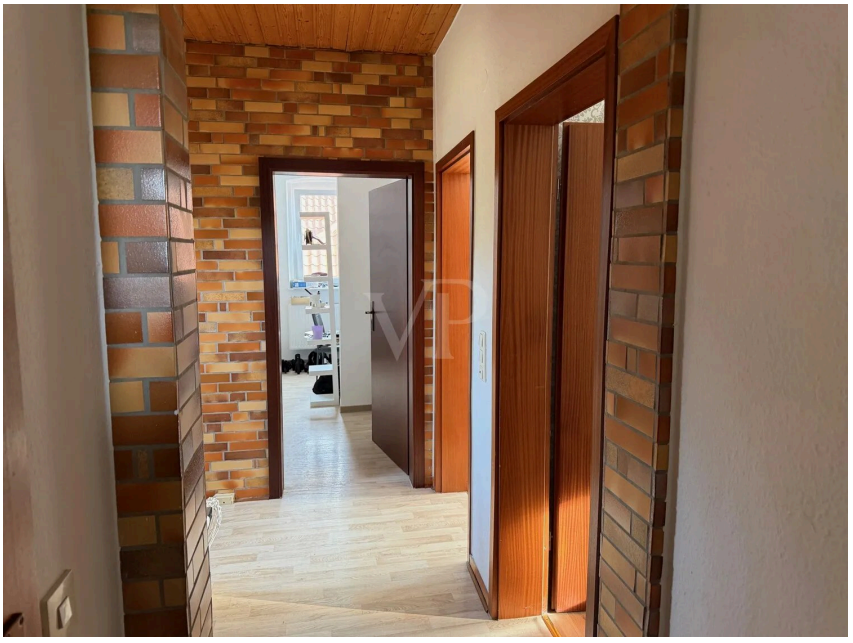




Objektnummer: 26217056 - 29225 Celle

Die Immobilie





Objektnummer: 26217056 - 29225 Celle

Die Immobilie





Objektnummer: 26217056 - 29225 Celle

Die Immobilie





Objektnummer: 26217056 - 29225 Celle

Die Immobilie





Objektnummer: 26217056 - 29225 Celle

Die Immobilie





Objektnummer: 26217056 - 29225 Celle

Die Immobilie



Objektnummer: 26217056 - 29225 Celle

Grundrisse



Erdgeschoss

VON POLL IMMOBILIEN

KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



Dachgeschoss

VON POLL IMMOBILIEN

KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26217056 - 29225 Celle

Ein erster Eindruck

Sofortige Mieteinnahmen und eine planbare Baureserve: Diese Immobilie aus dem Jahr 1903 bietet eine ideale Kombination aus etablierter Vermietung und einem attraktiven Grundstückspotenzial im Herzen von Celle.
Das Objekt ist voll vermietet, zeichnet sich durch eine treue Mieterstruktur aus und erwirtschaftet eine verlässliche Jahresnettokaltmiete von aktuell 15.120 €. Aufgrund der historisch moderaten Mietgestaltung besteht im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben ein klar definiertes Potenzial zur schrittweisen Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete.

Das markanteste Merkmal dieses Angebots ist das ca. 780 m² große Gesamtgrundstück. Der großzügige hintere Grundstücksbereich stellt eine wertvolle Baureserve zur Nachverdichtung dar. Diese eignet sich ideal für die Realisierung von kompaktem Wohnraum, der am Standort insbesondere von Pendlern stark nachgefragt wird. Eine qualifizierte behördliche Auskunft zur grundsätzlichen Bebaubarkeit wird derzeit proaktiv eingeholt, um Kaufinteressenten kurzfristig maximale Planungssicherheit zu gewährleisten.

Substanz und technische Ausstattung:
Die Bausubstanz präsentiert sich in einem gepflegten, in Teilen modernisierungsbedürftigen Zustand. Relevante Gewerke wurden in den vergangenen Jahren bereits sukzessive instandgesetzt. Zwei der drei Gas-Etagenheizungen wurden in den Jahren 2017 und 2024 vollständig erneuert; für die verbleibende Anlage aus dem Jahr 1994 besteht eine kalkulierbare Modernisierungsoption im Zuge künftiger Mieterwechsel. Zu den weiteren werterhaltenden Maßnahmen zählen die Schornsteinverkleidung (1999) sowie Reparaturen an den Dächern und den zugeordneten Gartenschuppen (2021). Alle drei Wohneinheiten sind mit funktionstüchtigen Einbauküchen im Eigentum des Verkäufers ausgestattet, die mitverkauft werden.

Flächenaufteilung der Wohneinheiten (Gesamtwohnfläche ca. 166 m²):

WE Erdgeschoss links: ca. 52 m² (2 Zimmer)
WE Erdgeschoss rechts: ca. 41 m² (2 Zimmer)
WE Obergeschoss: ca. 73 m² (4 Zimmer)

Die Immobilie verbindet die Stabilität einer funktionierenden Bestandsvermietung im vorderen Gebäude mit der Perspektive einer ruhigen, grünen Grundstücksreserve im hinteren Teil. Für nähere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.“

Objektnummer: 26217056 - 29225 Celle

Ausstattung und Details

+ Zustand: solide Substanz mit planbarem Modernisierungs-und Gestaltungspotenzial
+ Grundstücksreserve mit Baupotenzial zu Single-Wohnungen oder Apartments
+ zentrale & hervorragend angebundene Lage mit kurzen Wegen für Pendler
+ Teilunterkellert
+ solide und zweckmäßige Ausstattungsqualität
+ 3 Einbauküchen im Kaufpreis inkludiert
+ Baujahr lt. Energieausweis : 1930, die drei Heizungen sind aus den Jahren 1994 , 2016 und 2025

Objektnummer: 26217056 - 29225 Celle

Alles zum Standort

Celle präsentiert sich als etablierter und regional gut vernetzter Standort mit einer soliden Infrastruktur, guter Erreichbarkeit und einem attraktiven städtischen Umfeld. Als Dienstleistungs- und Wirtschaftsstandort bietet die Stadt eine stabile Nachfrage nach Wohnraum sowie eine umfassende Versorgung im Alltag. Für Kapitalanleger ist insbesondere die Kombination aus vergleichsweise moderaten Immobilienpreisen, der zentralen Lage innerhalb der Region und einer beständigen Nachfrage durch unterschiedliche Bevölkerungsgruppen, Pendler und Beschäftigte im öffentlichen Dienst interessant.

Das nähere Umfeld zeichnet sich durch eine gewachsene städtische Struktur und kurze Wege zu zahlreichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs aus. Die gute Anbindung an die Innenstadt sowie die Nähe zum Bahnhof Celle tragen zur Attraktivität des Standorts bei. Darüber hinaus stehen mit den Haltestellen Celle, Neustadt, Celle, Fuhsebrücke und Celle, Neustädter Holz mehrere Busverbindungen in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung. Dadurch ist eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet.

Auch im Bildungsbereich verfügt die Umgebung über ein vielseitiges Angebot. Die Grundschule Neustadt, die Oberschule Celle I Außenstelle sowie weitere schulische Einrichtungen befinden sich im näheren Umfeld. Für die Betreuung jüngerer Kinder steht unter anderem die Kinderkrippe "Die kleinen Strolche" zur Verfügung. Weiterführende Schulen wie das Hölty-Gymnasium Celle und die Axel-Bruns-Schule ergänzen das Bildungsangebot. Darüber hinaus bieten die Volkshochschule Celle und das Auditorium Celle zusätzliche Bildungs- und Weiterbildungsmöglichkeiten.

Die Nahversorgung ist durch verschiedene Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung gewährleistet. Neben Bandha Lebensmittel stehen mit PENNY und Zent Markt weitere Möglichkeiten für die täglichen Einkäufe zur Verfügung. Auch die medizinische Versorgung ist gut aufgestellt. Mehrere Arzt- und Zahnarztpraxen, die Mohren-Apotheke sowie das Allgemeine Krankenhaus Celle (AKH) befinden sich in gut erreichbarer Entfernung. Ergänzt wird die Infrastruktur durch ein vielfältiges gastronomisches Angebot mit Restaurants und Cafés wie dem Burger House Heesekrug, Capito und dem Café am Hafen.

Insgesamt zeichnet sich der Standort durch eine gute Infrastruktur, kurze Wege und eine vielseitige Nahversorgung aus. Die Kombination aus zentraler Erreichbarkeit, gewachsenem Wohnumfeld und regionaler Nachfrage schafft attraktive Rahmenbedingungen für eine langfristige Vermietung und macht die Lage auch für Kapitalanleger interessant.

Objektnummer: 26217056 - 29225 Celle

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26217056 - 29225 Celle

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Simon von Collrepp

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com