Celle

Beste Lage. Beste Perspektiven. Bürogebäude mit zusätzlichem Baupotential.

Objektnummer: 26217063



KAUFPREIS: 860.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m² • ZIMMER: 18 • GRUNDSTÜCK: 1272 m²

Objektnummer: 26217063 - 29221 Celle

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

Objektnummer: 26217063 - 29221 Celle

Auf einen Blick

Objektnummer	26217063
Wohnfläche	ca. 115 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	18
Badezimmer	3
Baujahr	1936
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	860.000 EUR
Büro/Praxen	Bürohaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 515 m²
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 61 m²
Bürofläche	ca. 338 m²

Objektnummer: 26217063 - 29221 Celle

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	02.07.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	213.7 kWh/m²a
Baujahr laut Energieausweis	1936

Objektnummer: 26217063 - 29221 Celle

Die Immobilie





Objektnummer: 26217063 - 29221 Celle

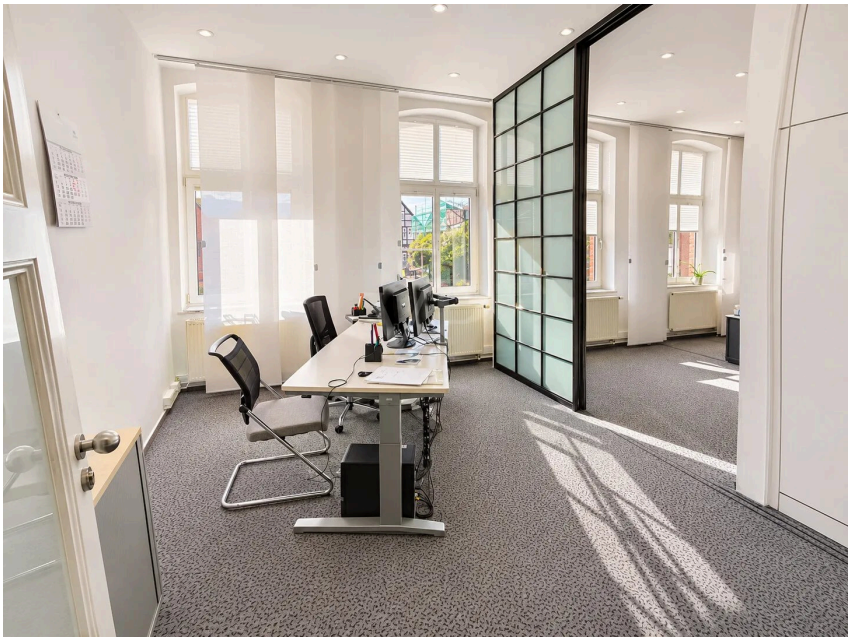
Die Immobilie





Objektnummer: 26217063 - 29221 Celle

Die Immobilie





Objektnummer: 26217063 - 29221 Celle

Die Immobilie





Objektnummer: 26217063 - 29221 Celle

Die Immobilie





Objektnummer: 26217063 - 29221 Celle

Die Immobilie

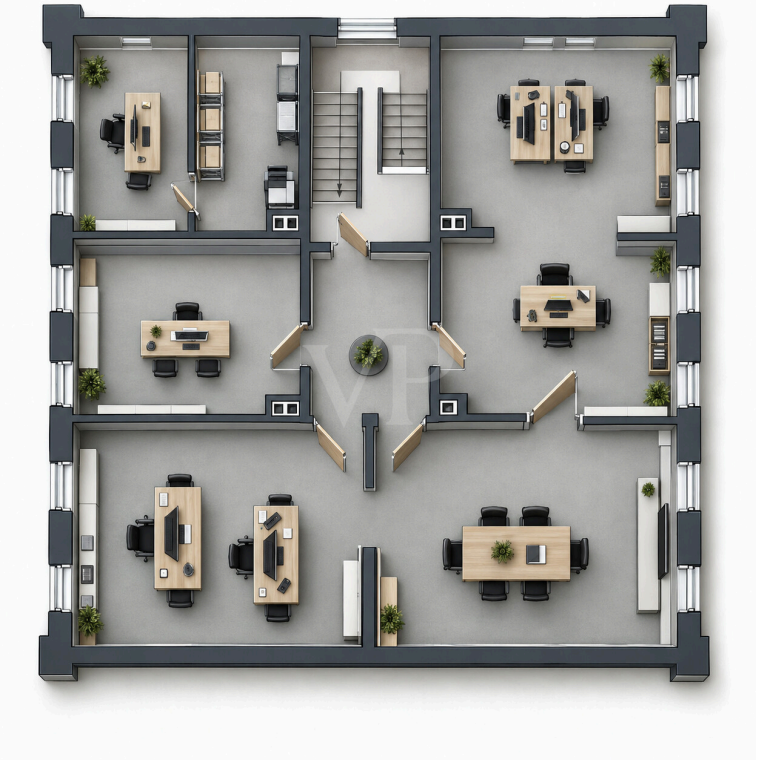




Objektnummer: 26217063 - 29221 Celle

Grundrisse








Keller
Whg.
Abst. 1
TrH
Abst. 2
Akten
Teeküche
WR
Flur
Hzg.
WC-H
Akten
WC-D
Hebeanlage

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: 26217063 - 29221 Celle

Ein erster Eindruck

Attraktives Wohn- und Geschäftshaus mit zusätzlichem Baugrundstück

Dieses attraktive Wohn- und Geschäftshaus verbindet eine vielseitig nutzbare Gewerbeeinheit mit einer großzügigen Dachgeschosswohnung und bietet darüber hinaus interessantes Potenzial für eine zukünftige Erweiterung.
Die Immobilie verfügt über rund 338 m² Bürofläche, die sich auf das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss verteilt. Die großzügigen und flexibel nutzbaren Flächen eignen sich ideal für unterschiedliche gewerbliche Nutzungskonzepte und bieten Unternehmen vielseitige Möglichkeiten zur Gestaltung ihrer Arbeits- und Bürobereiche.

Im Dachgeschoss befindet sich eine attraktive Wohnung mit ca. 115 m² Wohnfläche, die das Nutzungskonzept der Immobilie sinnvoll ergänzt. Zusätzlich stehen im Keller rund 61 m² Nutzfläche zur Verfügung und schaffen weiteren Stauraum bzw. praktische Nutzungsmöglichkeiten.

Das Gebäude befindet sich auf einem großzügigen ca. 1.272 m² großen Grundstück. Eine Garage sowie diverse Stellplätze auf dem Grundstück sorgen für ein komfortables Parkplatzangebot für Bewohner, Mitarbeiter und Besucher.

Auch aus Investmentperspektive bietet die Immobilie interessante Rahmenbedingungen: Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beträgt ca. 47.100 Euro und bietet somit eine lukrative Ertragssituation mit Steigerungspotenzial bei der Bestandsimmobilie.
Ein besonderer Mehrwert dieses Gesamtangebotes ist das bereits getrennt und vermessene Baugrundstück im hinteren Teil zur Hugenottenstraße mit ca. 500 m² projektierter Wohnfläche.
Damit bietet die Liegenschaft nicht nur laufende Mieterträge, sondern zugleich auf Wunsch ein bereits vorbereitetes Baupotenzial.

Die Kombination aus bestehender Vermietung, großzügigem Grundstück und zusätzlichem Baugrundstück macht diese Immobilie sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer und Projektentwickler interessant.

Objektnummer: 26217063 - 29221 Celle

Ausstattung und Details

- Attraktives Wohn- und Geschäftshaus
- ca. 338m² Bürofläche über 2 Etagen (EG und 1. OG)
- ca. 115m² Wohnfläche im Dachgeschoss
- ca. 61 m2 Nutzfläche im Keller
- Gesamtgrundstücksfläche von ca. 1.272m²
- Davon Baugrundstück mit 526m² im hinteren Teil, projektiert mit Bauoption, getrennt und vermessen
- Eine Garage und diverse Stellplätze
- Zusätzliche Bebauung von ca. 500 m2 Wohnfläche möglich

Objektnummer: 26217063 - 29221 Celle

Alles zum Standort

Eine Lage, wie sie für eine Gewerbeimmobilie in Celle kaum attraktiver sein könnte: Die Immobilie befindet sich in der Breiten Straße 22 in zentraler, innenstadtnaher Lage im Stadtteil Neuenhäusen – nur wenige Minuten von der historischen Celler Altstadt entfernt. Hier treffen eine zentrale Innenstadtlage, eine hervorragende Verkehrsanbindung und der besondere Komfort eigener Stellplätze direkt auf dem Grundstück aufeinander.

Mitarbeiter, Kunden, Geschäftspartner und Besucher profitieren von kurzen Wegen und einer Adresse, die mitten im städtischen Geschehen liegt, ohne auf eine komfortable Parksituation verzichten zu müssen. Der Standort ist mit dem Auto komfortabel und gut erreichbar und bietet damit eine attraktive Anbindung für Mitarbeiter, Kunden und Geschäftspartner national und international.

Die historische Celler Altstadt mit ihrem einzigartigen Fachwerkensemble, zahlreichen Geschäften, Cafés und Restaurants ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch das Celler Schloss, der Schlosspark sowie der Französische Garten befinden sich in der näheren Umgebung und bieten attraktive Möglichkeiten für Spaziergänge, Erholung und Freizeitgestaltung. Celle überzeugt hier durch eine besondere Verbindung von urbanem Leben und hoher Aufenthaltsqualität.

Ein weiterer Pluspunkt ist die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr. Der Celler Bahnhof ist schnell erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen unter anderem in Richtung Hannover sowie in die umliegenden Städte. Auch das innerstädtische Busnetz ist gut erreichbar.

Die Infrastruktur für den täglichen Bedarf ist ebenfalls hervorragend. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Banken und gastronomische Angebote befinden sich in der näheren Umgebung. Schulen und Kindertagesstätten sind ebenfalls gut erreichbar und unterstreichen die Attraktivität des Standorts für unterschiedliche Zielgruppen.

Celle selbst zählt zu den besonders reizvollen Städten der Region und bietet neben einer sehr guten Infrastruktur einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Durch die gute Verkehrsanbindung an Hannover und die umliegenden Regionen ist der Standort sowohl für Berufspendler als auch für Eigennutzer und Kapitalanleger interessant.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre zentrale Position, die hervorragende Infrastruktur, die Nähe zur historischen Altstadt und die gute Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr. Die Kombination aus kurzen Wegen, urbanem

Umfeld und vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten macht diesen Standort zu einer attraktiven Wohn- und Investitionslage.

Objektnummer: 26217063 - 29221 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: 26217063 - 29221 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