Celle

Exzellente Geschäftslage in Celle Großzügige Büroflächen mit zusätzlichem Baugrundstück

Objektnummer: 26380019



KAUFPREIS: 860.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 108.87 m^2 • GRUNDSTÜCK: 1272 m^2

Objektnummer: 26380019 - 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: 26380019 - 29221 Celle

Auf einen Blick

Objektnummer	26380019
Wohnfläche	ca. 108.87 m²
Baujahr	1936

Kaufpreis	860.000 EUR
Büro/Praxen	Bürofläche
Provision	Käuferprovision 2,97 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Gesamtfläche	ca. 457 m²
Zustand der Immobilie	gepflegt
Gewerbefläche	ca. 348.89 m²
Vermietbare Fläche	ca. 457 m²
Bürofläche	ca. 348 m²

Objektnummer: 26380019 - 29221 Celle

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	02.07.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Baujahr laut Energieausweis	2010

Objektnummer: 26380019 - 29221 Celle

Die Immobilie





Objektnummer: 26380019 - 29221 Celle

Die Immobilie





Objektnummer: 26380019 - 29221 Celle

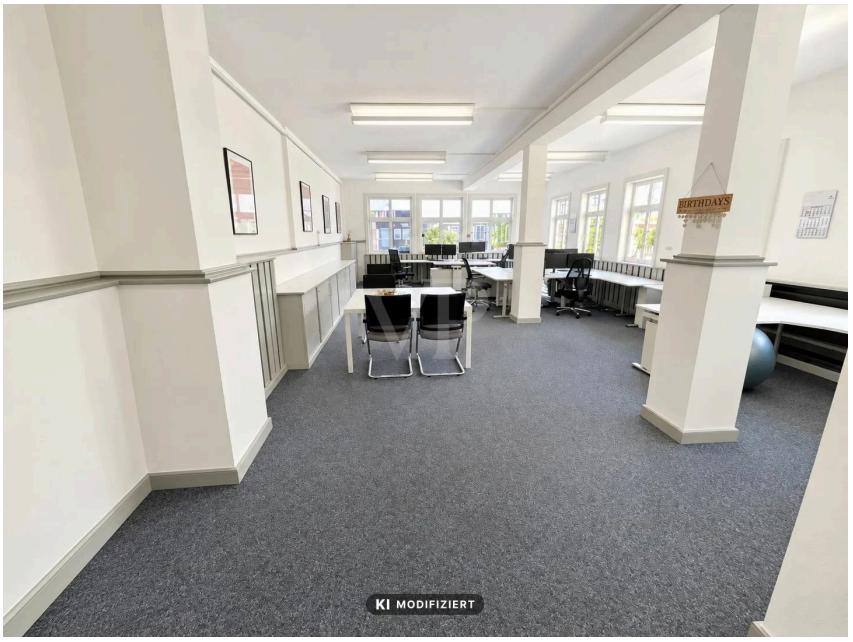
Die Immobilie

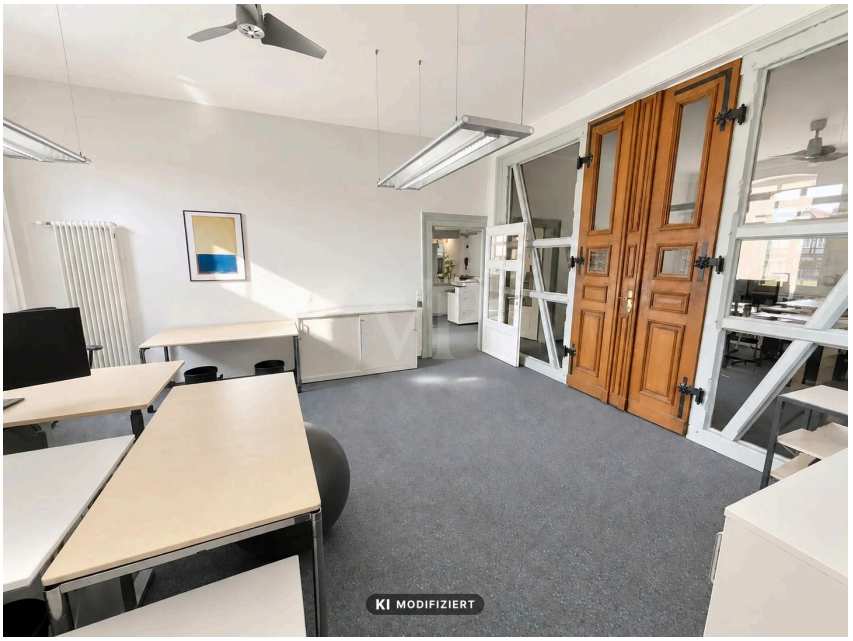




Objektnummer: 26380019 - 29221 Celle

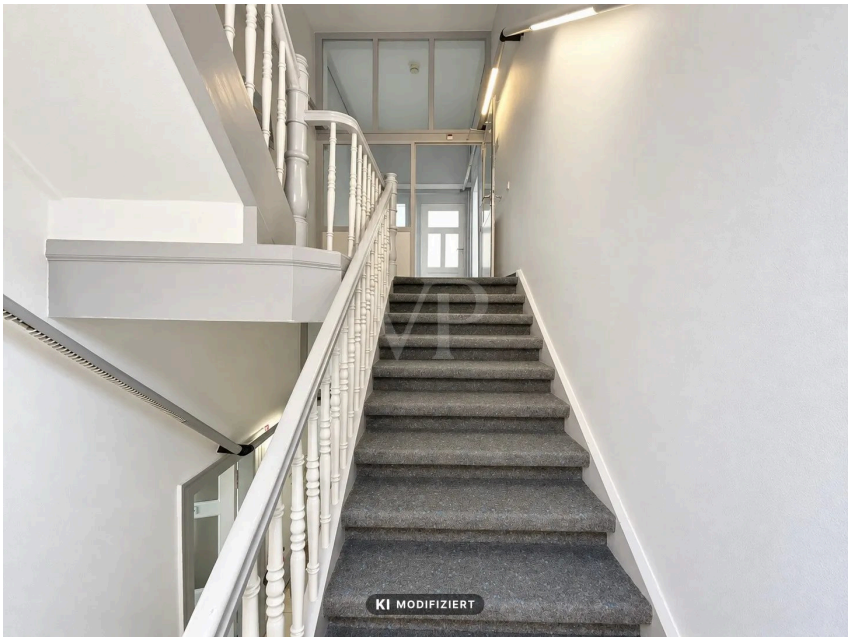
Die Immobilie





Objektnummer: 26380019 - 29221 Celle

Die Immobilie





Objektnummer: 26380019 - 29221 Celle

Die Immobilie

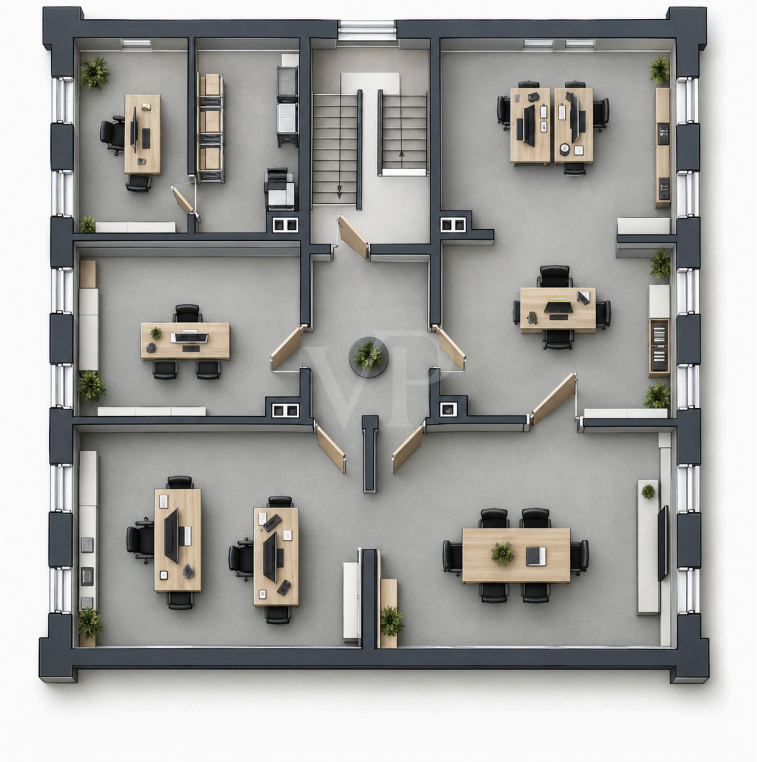


Objektnummer: 26380019 - 29221 Celle

Grundrisse









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: 26380019 - 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 350 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. 109 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 bestehende Vermietung bietet eine attraktive Ertragssituation mit weiterem Steigerungspotenzial bei der Bestandsimmobilie.

Ein besonderer Mehrwert dieses Gesamtangebotes ist das bereits getrennt und vermessene Baugrundstück im hinteren Grundstücksbereich 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: 26380019 - 29221 Celle

Ausstattung und Details

- Attraktives Wohn- und Geschäftshaus
- ca. 350 m² Bürofläche über 2 Etagen (EG und 1. OG)
- ca. 109 m² Wohnfläche im Dachgeschoss
- ca. 61 m² Nutzfläche im Keller
- Gesamtgrundstücksfläche von ca. 1.272 m²
- Davon Baugrundstück mit 526 m² im hinteren Teil, projektiert mit Bauoption, getrennt und vermessen
- Eine Garage und diverse Stellplätze
- Zusätzliche Bebauung von ca. 500 m² Wohnfläche möglich

Objektnummer: 26380019 - 29221 Celle

Alles zum Standort

Eine Lage, wie sie für eine Gewerbeimmobilie in Celle kaum attraktiver sein könnte: Die Immobilie befindet sich 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 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: 26380019 - 29221 Celle

Sonstige Angaben

Alle Angaben ohne Gewähr und auf Basis der Informationen, die wir von unserem Auftraggeber erhalten haben. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Grundlage unserer Tätigkeit sind unsere AGB, die wir Ihnen gern zur Verfügung stellen.

DSGVO: Wir verweisen hiermit auf die Speicherung Ihrer Daten, sobald Sie uns eine Kontaktanfrage senden. Die Daten werden nicht an Dritte weitergegeben und dienen lediglich der Kontaktaufnahme, um ggf. einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Objektnummer: 26380019 - 29221 Celle

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Sommer

Schiffgraben 48, 30175 Hannover
Tel.: +49 511 - 86 68 78 08
E-Mail: commercial.hannover@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com