29221 Celle

Celle: 4 Wohnungen in excellenter Lage. Ruhig, barrierefrei, aktuell mit Betreutem Wohnen.



Kaufpreis
575.000 €

Wohnfläche
231,4 m²

Zimmer
8

Ihr Ansprechpartner

Feldmann Immobilien

Sabine Feldmann
089 54577880
s.feldmann@immo-feldmann.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	231,4 m²
Zimmer	8
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	4
Schlafzimmer	4
Stellplätze	4
Wohneinheiten	5

Preise & Kosten

Kaufpreis	575.000 €
Außencourtage	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis / qm	3.254,44 €
Mieteinnahmen ist	38.259 €
provisionspflichtig	Ja

Energieausweis

Art	Verbrauch
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	04.09.2034
Ausstelldatum	05.09.2024
Primär-Energieträger	Erdgas schwer
Energieverbrauchkennwert	145.9

Zustand

Baujahr	2002
Zustand	gepflegt

Austattung

Bad	
Bodenbelag	Laminat Parkett
Küche	Einbauküche
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Abstellraum	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
barrierefrei	Ja
Gartennutzung	Ja
Stellplatzart	Freiplatz
Ausstattungs-Kategorie	Gehoben

Objekt-Titel

Celle: 4 Wohnungen in excellenter Lage. Ruhig, barrierefrei, aktuell mit Betreutem Wohnen.

Lage-Beschreibung

Online-ID: RCEABFVW

Objekt-Nr.: FI2601050301

immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Celle, am südlichen Rand der Lüneburger Heide gelegen, gilt mit seinen mehr als 400 restaurierten Fachwerkhäusern in der Altstadt, dem imposanten Residenzschloss und der malerischen Lage an der Aller als eine der schönsten Städte Niedersachsens. Die angebotene Immobilie befindet sich nahe der Aller in einer zentralen und zugleich bevorzugten Wohnlage, die durch ihre ruhige Atmosphäre besticht – ideal für alle, die das Beste aus beiden Welten schätzen: die Nähe zur Stadtmitte bei gleichzeitiger Ruhe und Beschaulichkeit.

Bereits nach wenigen Minuten zu Fuß erreichen Sie die nächsten Haltestellen (400 - 500 m) und sind damit schnell und unkompliziert mit dem gesamten Stadtgebiet verbunden. Zum Schlossplatz und die Altstadt fährt man mit dem Bus ca. 9 Minuten. Alternativ benötigt man für den Weg zu Fuß etwa 15 bis 20 Minuten. Der Bahnhof Celle ist in nur 3 Minuten mit dem Bus erreichbar und bietet eine bequeme Verbindung in die Region sowie in die Landeshauptstadt Hannover. Für Reisende besonders attraktiv: Der nächstgelegenste Flughafen Hannover-Langenhagen ist mit dem Auto in ca. 30 min zu erreichen, mit der Bahn in etwas mehr als einer Stunde.

Zudem befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants, Ärzte und Schulen in der Nähe des Objekts. Auch die Möglichkeiten der Freizeitgestaltung liegen quasi vor der Haustür - seien es schöne Spaziergänge in den städtischen Parks, Radtouren an der Aller oder ein Besuch im Schloss. Hinzu kommt ein großes kulturelles Angebot, wie z. B. Museen, Theater, Konzerte und die Celler Stadtfeste.

Kurz: Celle und insbesondere die wunderbare Lage dieser Immobilie innerhalb der Stadt vereinen urbane Infrastruktur mit einer hohen Wohnqualität.

Ausstattungs-Beschreibung

- Massivbauweise
- Attraktive architektonische Gestaltung
- Barrierefreier Zugang
- Personenaufzug
- Barrierefreie Wohnungen
- Bäder behindertengerecht
- Alle Wohnungen mit Balkon bzw. im EG mit Terrasse
- Abstellraum in und außerhalb der Wohnung
- Zentralheizung/ Fußbodenheizung
- Außenstellplätze direkt beim Haus

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein attraktives Paket aus vier Eigentumswohnungen in einer gepflegten Wohnanlage, die ursprünglich als Betreutes Wohnen konzipiert wurde. Die Anlage befindet sich in excellenter, zentraler Lage von Celle und richtet sich an Kapitalanleger, die ein Objekt mit solider Substanz und Renditepotential suchen - oder auch perspektivisch zur Selbstnutzung (teilweise oder ganz).

Die vier 2-Zimme-Wohnungen verteilen sich über Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss und haben zusammengerechnet eine Wohnfläche von ca. 231,4 m². Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Außenbereich in Form eines Balkons bzw. einer Terrasse (EG) und ist vollständig barrierefrei gestaltet. Ein Aufzug erschließt alle Etagen komfortabel und gewährleistet eine barrierefreie Erreichbarkeit. Für die Wohnungen stehen zudem Außenstellplätze zur Verfügung.

Gebäude und Wohnungen verfügen über eine gute Ausstattung und überzeugen durch ein gepflegtes, wertiges Erscheinungsbild. Das Haus wird von einer professionellen Hausverwaltung betreut und alle vier Wohnungen dieses Pakets sind an einen renommierten Betreiber für Seniorenpflege verpachtet. Diese Situation ermöglicht einen stabilen Ertrag ab dem ersten Tag - und besitzt das Potential für "mehr".

Eine dauerhafte Verpflichtung zur Weiterführung des Betreuten Wohnens besteht jedoch nicht, sodass Ihnen als Käufer maximale Flexibilität bei der zukünftigen Nutzung geboten wird. Weil auf den Wohnungen keine Zweckbindung liegt, ist perspektivisch auch eine "normale" Vermietung oder eine Selbstnutzung möglich - natürlich nur falls man den bestehenden Pachtvertrag (für jede Wohnung einzeln) beendet.

Wir sind vom Eigentümer exklusiv mit dem Verkauf dieses besonderen Objekts beauftragt und stehen für weitere Informationen gerne zur Verfügung. Sie erreichen uns unter unserer zentralen Rufnummer 08954577880.
Bitte beachten Sie, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten inkl. Telefonnummer berücksichtigen können.

sonstige Angaben

Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben basieren ausschließlich auf vom Auftraggeber oder ggf. von Dritten erteilten Auskünften. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr, insbesondere wurde die Wohnfläche nicht von uns selbst berechnet oder überprüft. Dargestellte Grundrisse bzw. Grundriss-Skizzen sind nicht 100% maßstabgerecht und gleichfalls ohne Gewähr. Das Angebot als solches ist freibleibend, Änderungen, Irrtum und Zwischenvermittlung bleiben vorbehalten. Bitte beachten Sie, dass alle unsere Texte, Bilder, Graphiken etc. urheberrechtlich geschützt sind. Bilder / Fotos und Texte können mit KI bearbeitet oder erstellt sein.

FELDMANN IMMOBILIEN - Ihr privater Immobilienmakler für München und Umgebung - und für besondere Kunden sind wir auch überregional tätig. Vom FOCUS empfohlen als einer der TOP-Immobilienmakler Deutschlands 2017 bis 2026 und Gold-Partner bei Immobilienscout. Unser Service-Plus: Marktwertermittlung Ihrer Immobilie, Handwerker-Netzwerk, Immobilienverwaltung u.v.m.

Auch Ihre Immobilie ist bei uns in guten Händen, ob Haus, Eigentumswohnung oder Grundstück. Das Feldmann Team garantiert Ihnen eine professionelle Durchführung des Verkaufs oder der Vermietung - absolut stressfrei für Sie. Gerne stellen wir Ihnen unseren Komfort-Service für Eigentümer unverbindlich vor. Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Beratungstermin, gerne telefonisch unter 08954577880.

Sonstiges

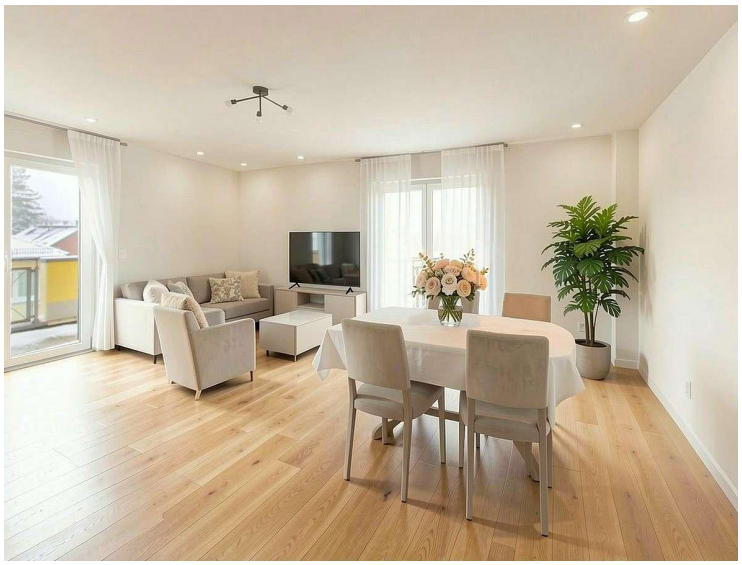
Zum Verkauf steht ein attraktives Paket aus vier Eigentumswohnungen in einer gepflegten Wohnanlage, die ursprünglich als Betreutes Wohnen konzipiert wurde. Die Anlage befindet sich in einer excellenten, zentralen Lage von Celle und ist damit ideal für Kapitalanleger, die ein Objekt mit solider Substanz und Renditepotential suchen - oder auch perspektivisch zur Selbstnutzung.
 Die vier 2-Zimmer-Wohnungen verteilen sich über Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss und haben zusammengerechnet eine Wohnfläche von ca. 231,4 m². Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Außenbereich in Form eines Balkons bzw. einer Terrasse (EG) und ist vollständig barrierefrei gestaltet. Ein Aufzug erschließt alle Etagen komfortabel und gewährleistet eine barrierefreie Erreichbarkeit. Für die Wohnungen stehen zudem Außenstellplätze zur Verfügung.
 Gebäude und Wohnungen verfügen über eine gute Ausstattung und überzeugen durch ein gepflegtes, wertiges Erscheinungsbild. Das Haus wird von einer professionellen Hausverwaltung betreut und alle fünf Wohnungen dieses Pakets sind verpachtet an das renommierte Pflegewohnstift Franz-Guizetti-Park, Guizettistraße 4 in Celle, gleich nebenan gelegen. Diese Situation ermöglicht einen stabilen Ertrag ab dem ersten Tag. Die aktuellen Nettoeinnahmen von ca. € 26.251 p. a. bieten noch Potential für "mehr".
 Eine dauerhafte Verpflichtung zur Weiterführung des Betreuten Wohnens besteht jedoch nicht, sodass Ihnen als Käufer maximale Flexibilität bei der zukünftigen Nutzung geboten wird. Da auf den Wohnungen keine Zweckbindung liegt, ist perspektivisch auch eine "normale" Vermietung oder eine Selbstnutzung möglich - natürlich nur falls man den bestehenden Pachtvertrag (für jede Wohnung einzeln) beendet. Gerne erläutern wir Ihnen die Details zu den Verträgen. Übrigens umfassen die betreffenden Wohneinheiten - Nr. 2, 3, 5, 6 - insgesamt 389/ 1.000 Miteigentumsanteile der Liegenschaft Guizettistraße 6B.
 Wir sind vom Eigentümer exklusiv mit dem Verkauf dieses besonderen Objekts beauftragt und stehen für weitere Informationen gerne zur Verfügung. Sie erreichen uns unter unserer zentralen Rufnummer 08954577880.

Impressionen










Feldmann Immobilien