

29221 Celle

Celle: 5 Wohnungen in excellenter Lage. Ruhig, barrierefrei, aktuell mit Betreutem Wohnen.



Kaufpreis
900.000 €

Wohnfläche
338 m²

Zimmer
11

Ihr Ansprechpartner
Feldmann Immobilien

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

Flächen & Zimmer	
Wohnfläche	338 m ²
Zimmer	11
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	5
Wohneinheiten	5

Preise & Kosten	
Kaufpreis	900.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis / qm	3.254,44 €
Mieteinnahmen ist	38.259 €
provisionspflichtig	ja

Zustand	
Baujahr	2002
Zustand	gepflegt

Energieausweis	
Art	Verbrauch
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	04.09.2034
Ausstelldatum	2024-09-05
Primär-Energieträger	Erdgas schwer
Energieverbrauchskennwert	145.9

Ausstattung	
Bad	
Bodenbelag	Laminat Parkett
Küche	Einbauküche
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Abstellraum	ja
Heizungsart	Zentralheizung
barrierefrei	ja
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Freiplatz
Ausstattungs-Kategorie	GEHOB EN

Objekt-Titel

Celle: 5 Wohnungen in excellenter Lage. Ruhig, barrierefrei, aktuell mit Betreutem Wohnen.

Lage-Beschreibung

.....
Online-ID:
KTSFWPQP
.....
Objekt-Nr.:
FI26010502
.....

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 nächstgelegene 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 Terrasse od. Balkon od. Dachterrasse
- Abstellraum in und außerhalb der Wohnung
- Zentralheizung/ Fußbodenheizung
- Außenstellplätze direkt beim Haus

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein attraktives Paket aus fünf 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 gepflegtes Objekt mit solider Substanz und Renditepotential suchen.

Die Einheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 338 m² verteilen sich über vier Etagen und umfassen vier 2-Zimmer-Wohnungen sowie eine 3-Zimmer-Wohnung. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Außenbereich in Form eines Balkons, einer Terrasse oder einer Dachterrasse 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 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. 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.

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, bestehend aus fünf Eigentumswohnungen in einer gepflegten Wohnanlage, die ursprünglich als Betreutes Wohnen konzipiert wurde. Die Anlage befindet sich in hervorragender, zentraler Lage von Celle und richtet sich an Kapitalanleger, die ein gepflegtes Objekt mit solider Substanz und attraktivem Renditepotential suchen sowie an Selbstnutzer.</p><p>
</p><p>Die Einheiten in der Guizettistraße 6B verteilen sich über vier Etagen (EG, 1. OG, 2. OG, DG) und umfassen vier 2-Zimmer-Wohnungen sowie eine geräumige 3-Zimmer-Penthouse-Wohnung mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 338 m². Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Außenbereich in Form eines Balkons, einer Terrasse oder einer Dachterrasse und ist vollständig barrierefrei gestaltet. Ein Aufzug erschließt alle Etagen komfortabel und gewährleistet eine barrierefreie Erreichbarkeit sämtlicher Wohneinheiten. Zu jeder Wohneinheit steht zudem ein Außenstellplatz zur Verfügung. Gebäude und Wohnungen verfügen über eine gute Ausstattung und überzeugen durch ein gepflegtes, wertiges Erscheinungsbild.</p><p>
</p><p>Die betreffenden Wohneinheiten - Nr. 2, 3, 5, 6 und 9 - umfassen 561/ 1.000 Miteigentumsanteile der Liegenschaft Guizettistraße 6B. Das monatliche Hausgeld für diese Einheiten beläuft sich auf € 1.629 gesamt, wovon ca. € 1.205 umlagefähige Kosten sind.</p><p>
</p><p>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. Diese Situation ermöglicht einen stabilen Ertrag ab dem ersten Tag - und besitzt das Potential für "mehr". Die aktuellen Nettoeinnahmen von ca. € 38.259 p. a. bieten deutliches Potential.</p><p>Wichtig zu wissen: Sie können wählen, ob Sie den Pachtvertrag fortführen bzw. erneuern möchten, z. B. für weitere 20 Jahre. Gerne erläutere ich Ihnen Details zum Vertrag bzw. den Verträgen - jede Wohnung besitzt einen eigenen!</p><p> </p><p>Eine dauerhafte Verpflichtung zur Weiterführung des Betreuten Wohnens besteht 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.</p><p>
</p><p>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.</p><p>
</p></p>

Impressionen



