



## 29221 Celle

Wohnen in Toplage von Celle. Ruhig, barrierefrei, aktuell im Betreuten Wohnen.



**1.100.000 €**

Kaufpreis

**338 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**11**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Feldmann Immobilien**

Sabine Feldmann

Tel.: 089 54577880

s.feldmann@immo-feldmann.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	338 m <sup>2</sup>
Zimmer	11
Badezimmer	5
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	5
Wohneinheiten	5

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.100.000 €
Kaltmiete	3.188,25 €
Kaufpreis / qm	3.254,44 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl.
Courtage-Hinweis	Die vom Käufer
Mieteinnahmen ist	38.259 €



### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	05.09.2024
gültig bis	04.09.2034
Baujahr (Haus)	2002
Primär-Energieträger	Erdgas schwer
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	145.9

### Allgemeine Infos

vermietet ✓

### Zustand

Baujahr 2002  
Zustand gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
barrierefrei	✓
Abstellraum	✓

### Bodenbelag

Laminat	✓
Parkett	✓

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

### Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Fahrrad

Personen-Fahrrad	✓
------------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- 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
- 1 Außenstellplatz pro Wohnung



## Beschreibung

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.

Die Einheiten verteilen sich über vier Etagen und umfassen vier 2-Zimmer-Wohnungen sowie eine 3-Zimmer-Wohnung mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 338 m<sup>2</sup>. 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. Zu jeder Wohneinheit steht zudem ein Außenstellplatz 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 nicht, sodass Ihnen als Käufer maximale Flexibilität bei der zukünftigen Nutzung geboten wird. Sie können wählen, ob Sie den Pachtvertrag fortführen bzw. erneuern oder die Vermietung der Wohnungen selbst übernehmen möchten. Da auf den Wohnungen keine Zweckbindung liegt, ist perspektivisch auch eine "normale" Vermietung oder eine Selbstnutzung möglich.

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.

## Lage

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.

## 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 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.





