

Celle

## \*\*Innenstadtnahes Geschäftshaus mit großem Potenzial zur Umnutzung in attraktives Wohn- oder Renditeobjekt \*\*

VP azonosító: 26217004



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VÉTELÁR: 399.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 275 m<sup>2</sup> • FÖLDTERÜLET: 224 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 26217004 - 29221 Celle

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 26217004 - 29221 Celle

## Áttekintés

VP azonosító	26217004	Vételár	399.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 275 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Építés éve	1938	Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs	Kivitelezési módszer	Szilárd
		Kereskedelmi terület	ca. 275 m <sup>2</sup>
		Bérelhető terület	ca. 275 m <sup>2</sup>

VP azonosító: 26217004 - 29221 Celle

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	04.02.2036

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2011

VP azonosító: 26217004 - 29221 Celle

## Az ingatlan



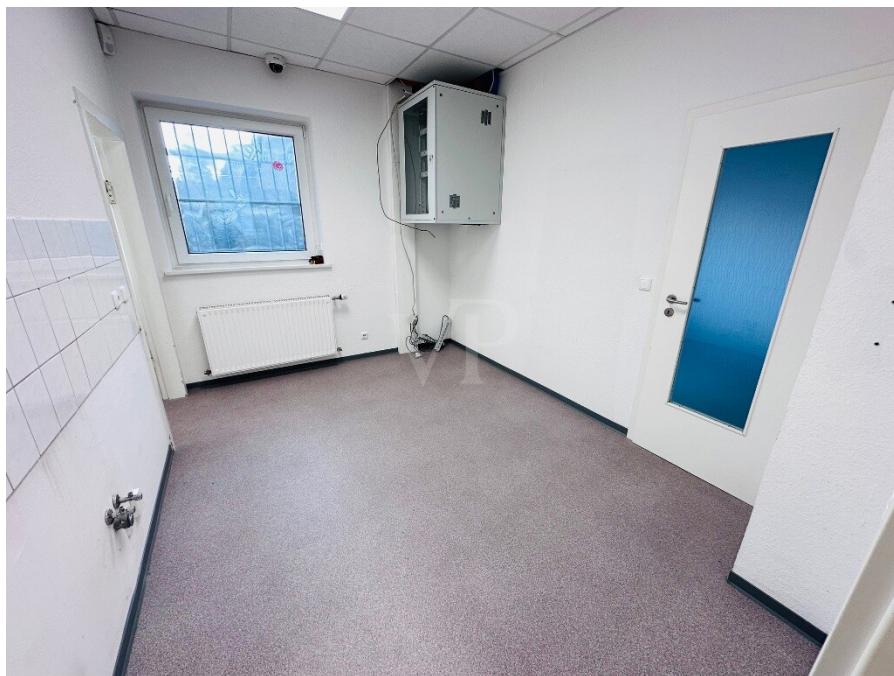
VP azonosító: 26217004 - 29221 Celle

## Az ingatlan



VP azonosító: 26217004 - 29221 Celle

## Az ingatlan



VP azonosító: 26217004 - 29221 Celle

## Az ingatlan



VP azonosító: 26217004 - 29221 Celle

## Az ingatlan



VP azonosító: 26217004 - 29221 Celle

## Az ingatlan



VP azonosító: 26217004 - 29221 Celle

## Az ingatlan



VP azonosító: 26217004 - 29221 Celle

## Az ingatlan

VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)

VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

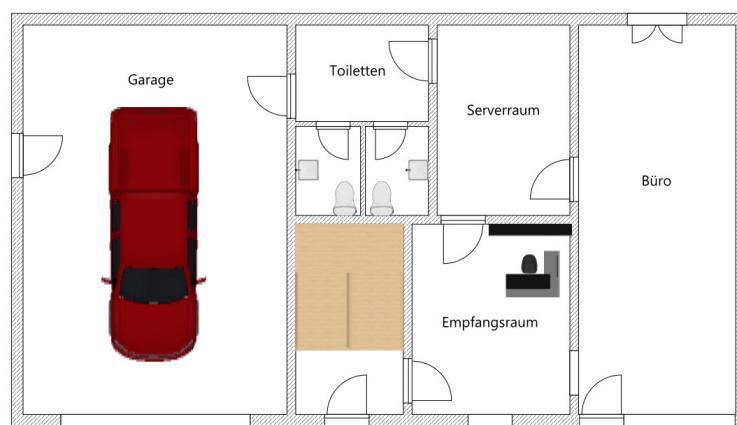
Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VP azonosító: 26217004 - 29221 Celle

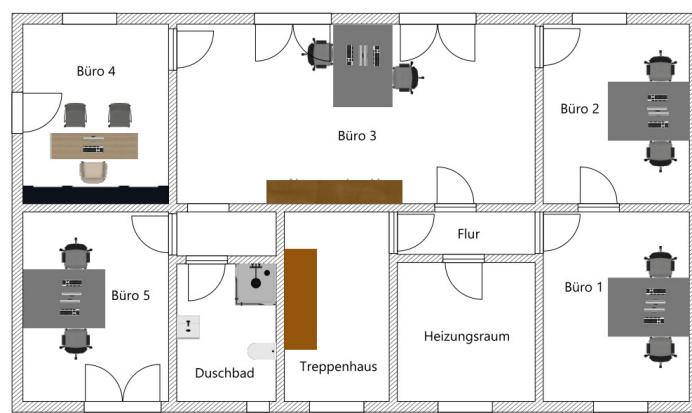
## Alaprajzok

Erdgeschoss



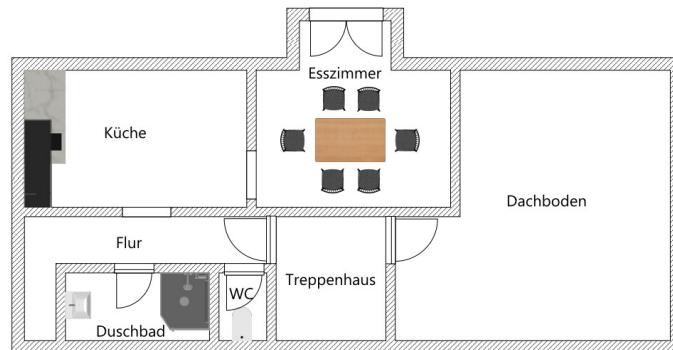
Achtung, unmaßstäbliche Zeichnung!

Obergeschoss



Achtung, unmaßstäbliche Zeichnung!

## Dachgeschoss



Achtung, unmaßstäbliche Zeichnung!

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26217004 - 29221 Celle**

## Az elso benyomás

Vielseitiges Geschäftshaus mit großem Potenzial zur Umnutzung als Wohn- oder Mischobjekt!

Dieses attraktive Geschäftshaus präsentiert sich als äußerst vielseitige Immobilie in zentraler, innenstadtnaher Lage und bietet hervorragende Perspektiven für Investoren, Projektentwickler oder Eigennutzer. Besonders hervorzuheben ist das große Potenzial zur Umnutzung als Wohnhaus oder zur Kombination aus Wohnen und Arbeiten – eine Option, die dieses Objekt langfristig besonders interessant macht, auch im Hinblick auf Vermietung und nachhaltige Wertentwicklung.

Die Gesamtnutzfläche von ca. 275 m<sup>2</sup> erstreckt sich über das Erdgeschoss, das 1. Obergeschoss sowie eine 1-Zimmer Wohnung im DG. Zudem besteht die Option, einen weiteren Bodenraum auszubauen. Dank der klaren Grundrissstruktur und der bereits vorhandenen wohnähnlichen Bereiche lässt sich die Immobilie flexibel neu konzipieren, sei es als Mehrparteienhaus, großzügiges Einfamilienhaus oder renditestarkes Wohn- und Geschäftshaus.

Im Erdgeschoss befindet sich derzeit ein großzügiger Werkstatt- bzw. Gewerbebereich mit modernem Sektionaltor, der sich bei Bedarf ideal zu Wohnraum, Atelier oder Loftfläche umgestalten lässt. Ergänzt wird diese Ebene durch eine repräsentative Einfahrt sowie eine weitläufige Hoffläche mit Carport und mehreren Stellplätzen inklusive beheizter Garage bzw. Lagerfläche – ein klarer Vorteil sowohl für eine gewerbliche Nutzung als auch für künftige Wohnzwecke.

Das 1. Obergeschoss verfügt aktuell über eine vollständig ausgestattete Büroetage mit mehreren hellen Räumen. Diese Ebene eignet sich hervorragend für die Umwandlung in Wohnungen, beispielsweise als großzügige Etagenwohnung oder mehrere Wohneinheiten. Die technische Ausstattung der Immobilie befindet sich auf einem zeitgemäßen Stand: mehrfach sanierte Elektrik, Kupferrohrleitungen sowie erneuerte Abwasserleitungen schaffen eine solide Basis für eine langfristige Nutzung ohne größeren Investitionsstau.

Die 1-Zimmer Wohnung im DG bietet zusätzlichen Raum und ist bereits heute als Sozial- und Wohnbereich nutzbar. Eine vorhandene Einbauküche unterstreicht den wohnlichen Charakter und macht diese Fläche ideal für eine komplette Wohnnutzung oder separate Einheit. Beheizt wird das gesamte Gebäude über eine Gas-Zentralheizung, ergänzt durch

teilweise installierte Durchlauferhitzer zur komfortablen Warmwasserversorgung.

Weitere Ausstattungsmerkmale wie elektrische Rollläden, ein Video-Türspion, eine Alarmanlage sowie ein funktionaler Kellerbereich erhöhen den Wohn- und Sicherheitskomfort. Der direkte Zugang vom Keller in den Außenbereich – aktuell über eine Katzenklappe – verdeutlicht zusätzlich den bereits vorhandenen Wohnhauscharakter.

Die zentrumssame Lage überzeugt durch eine sehr gute Erreichbarkeit, kurze Wege zu öffentlichen Verkehrsmitteln sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur mit sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – ein entscheidender Faktor für eine erfolgreiche Vermietung oder Eigennutzung.

#### Fazit:

Ob als klassisches Geschäftshaus, renditestarkes Wohnobjekt oder moderne Kombination aus Wohnen und Arbeiten – diese Immobilie bietet außergewöhnliches Entwicklungspotenzial und passt sich flexibel Ihren individuellen Nutzungskonzepten an. Überzeugen Sie sich selbst vor Ort von den vielfältigen Möglichkeiten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und vereinbaren gerne einen Besichtigungsstermin mit Ihnen.

VP azonosító: 26217004 - 29221 Celle

## Részletes felszereltség

- Nutzfläche gesamt: ca. 275 m<sup>2</sup>
- Aufgeteilt in EG, 1. OG und Dachgeschoss
- Zentrale, innenstadtnahe Lage
- Geeignet für Handwerk, Dienstleister, Verwaltung oder gemischte Nutzung
- Große Hoffläche, Zufahrt möglich
- Werkstattbereich mit Sektionaltor
- Büroetage vollständig ausgestattet
- Sozial-/Wohnbereich im Dachgeschoss
- Alarmgesichert durch Alarmanlage
- Elektrik mehrfach Saniert
- Rohrleitungen Kupfer
- Abwasserleitungen Saniert
- Teilweise Durchlauferhitzer
- Wohnnutzung auch möglich

VP azonosító: 26217004 - 29221 Celle

## Minden a helyszínrol

Celle besticht als eine Stadt mit solider Infrastruktur und stabiler wirtschaftlicher Basis, eingebettet in einen Landkreis mit Schwerpunkt auf Industrie, Logistik und Dienstleistungen. Die gute Anbindung an Hannover sowie das gut ausgebauten Verkehrsnetz schaffen eine attraktive Grundlage für nachhaltige Wertentwicklung. Trotz einer moderaten Bevölkerungsabnahme zeichnet sich Celle durch ein sicheres und qualitativ hochwertiges Wohnumfeld aus, das insbesondere im Segment altersgerechter und hochwertiger Immobilien langfristiges Potenzial bietet.

Die zentrale Lage innerhalb der Stadt ermöglicht eine hervorragende Erreichbarkeit vielfältiger Annehmlichkeiten, die den Standort zusätzlich aufwerten. Bildungsinstitutionen wie das Kaiserin-Auguste-Viktoria-Gymnasium und die Bohrmeisterschule sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar, was auch die Nachfrage nach Wohnraum in diesem Umfeld stabilisiert. Die Nähe zu medizinischen Einrichtungen, darunter Fachärzte, Apotheken und ein Krankenhaus, gewährleistet eine umfassende Gesundheitsversorgung und spricht eine breite Zielgruppe an. Einkaufsmöglichkeiten von Supermärkten bis zu Reformhäusern sind bequem zu Fuß erreichbar und ergänzen die ausgezeichnete Infrastruktur.

Für Investoren bietet Celle somit eine ausgewogene Kombination aus stabiler Nachfrage, guter Infrastruktur und einem sicheren Umfeld. Die Nähe zum Bahnhof Celle, der in etwa zehn Minuten zu Fuß erreichbar ist, sichert zudem eine optimale Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr. Diese Faktoren machen den Standort zu einer attraktiven Wahl für eine wertbeständige Kapitalanlage in einem ruhigen und dennoch gut vernetzten Umfeld.

VP azonosító: 26217004 - 29221 Celle

## További információ / adatok

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

VP azonosító: 26217004 - 29221 Celle

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Simon von Collrepp

---

Schuhstraße 12, 29221 Celle

Tel.: +49 5141 - 20 48 90 0

E-Mail: celle@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)