Celle / Garßen – Garßen

# Spaziosa casa bifamiliare con possibilità di affitto

***Codice oggetto: 22217056-1***

**PREZZO D'ACQUISTO: 255.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m$^2$ • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 723 m$^2$**

**Codice oggetto: 22217056-1 - 29229 Celle / Garßen – Garßen**


- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 22217056-1 - 29229 Celle / Garßen – Garßen**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| Codice oggetto | 22217056-1 |
| Superficie netta | ca. 140 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| Vani | 7 |
| Bagni | 2 |
| Anno di costruzione | 1968 |
| Garage/Posto auto | 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 255.000 EUR |
| Casa | Casa bifamiliare |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell’immobile | Curato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 85 m² |
| Caratteristiche | Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

**Codice oggetto: 22217056-1 - 29229 Celle / Garßen – Garßen**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato |
| Riscaldamento | Olio |
| Certificazione energetica valido fino a | 25.09.2032 |
| Fonte di alimentazione | Combustibile liquido |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico | 183.20 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | F |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1968 |

**Codice oggetto: 22217056-1 - 29229 Celle / Garßen – Garßen**

# La proprietà

**Codice oggetto: 22217056-1 - 29229 Celle / Garßen – Garßen**

# La proprietà

**Codice oggetto: 22217056-1 - 29229 Celle / Garßen – Garßen**

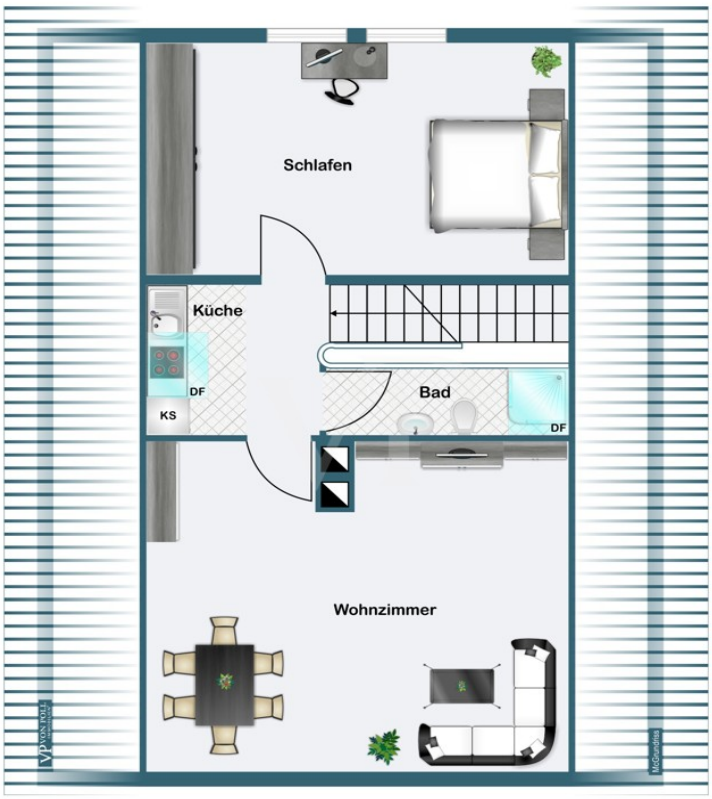
# La proprietà

**Codice oggetto: 22217056-1 - 29229 Celle / Garßen – Garßen**

# La proprietà

**Codice oggetto: 22217056-1 - 29229 Celle / Garßen – Garßen**

# Planimetrie




Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 22217056-1 - 29229 Celle / Garßen – Garßen**

# Una prima impressione

**Questa casa bifamiliare ben tenuta nella popolare zona di Garßen offre non solo una casa spaziosa, ma anche un interessante valore aggiunto per gli investitori. Realizzate il vostro sogno di diventare proprietari di una casa o investite contemporaneamente in un immobile ad alto rendimento. Le unità abitative utilizzabili separatamente offrono numerose opzioni di utilizzo flessibili, sia per uso personale con reddito da locazione aggiuntivo, sia come immobile da investimento completamente affittato. Il piano terra e la mansarda sono attualmente affittati a inquilini affidabili e tranquilli, garantendovi rendimenti solidi. Le unità abitative in affitto offrono una fonte di reddito affidabile e rendono questo immobile un investimento sicuro. L'ampio giardino, il garage doppio e la cantina offrono sia agli inquilini che a voi, in qualità di proprietari, ampi spazi e comfort aggiuntivi. Ogni unità abitativa dispone inoltre di un ingresso indipendente, garantendo la privacy di tutti i residenti. Saremo lieti di fornirvi informazioni sul reddito da locazione in modo che possiate constatare di persona gli interessanti rendimenti offerti da questo immobile. Approfittate di questa opportunità per investire in un immobile versatile e stabile, ideale sia per i proprietari che per gli investitori! Fissate un appuntamento per una visita oggi stesso.**

**Codice oggetto: 22217056-1 - 29229 Celle / Garßen – Garßen**

# Dettagli dei servizi

**Sanierung Bäder in 2011;**
**Ölheizung**
**Dachrinnen saniert;**
**Fenster in 2010**

**Codice oggetto: 22217056-1 - 29229 Celle / Garßen – Garßen**

# Tutto sulla posizione

**Celle/Garßen besticht durch seine ausgewogene demografische Struktur und eine stabile Bevölkerungsentwicklung von rund 66.800 Einwohnern, die ein sicheres und familienfreundliches Umfeld schaffen. Die Stadt überzeugt mit einer ausgezeichneten Infrastruktur, die neben einem starken Gesundheitswesen auch ein vielfältiges Bildungsangebot umfasst. Dank der verkehrsgünstigen Lage mit direkter Anbindung an Hannover und Hamburg sowie modernem digitalem Ausbau bietet Celle/Garßen eine ideale Kombination aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen. Die moderate, aber stabile Wertsteigerung des Immobilienmarktes unterstreicht die Attraktivität für Familien, die Wert auf Qualität, Sicherheit und nachhaltige Lebensqualität legen.**

**Der Stadtteil Garßen präsentiert sich als besonders begehrter Wohnort mit hoher Lebensqualität und einem harmonischen Miteinander verschiedener Altersgruppen. Hier finden Familien ein sicheres und behagliches Zuhause in einem Umfeld, das durch nachhaltige Wohnbauprojekte und eine behutsame Infrastrukturentwicklung geprägt ist. Die ruhige, grüne Umgebung und die überschaubare Größe des Viertels fördern ein starkes Gemeinschaftsgefühl und bieten zugleich eine hervorragende Anbindung an das städtische Leben. Garßen vereint somit das Beste aus ländlicher Idylle und urbaner Infrastruktur – ein idealer Ort für Familien, die Wert auf Geborgenheit und Zukunftssicherheit legen.**

**Für Familien besonders wertvoll ist das umfassende Bildungsangebot in unmittelbarer Nähe: Die Grundschule Garßen sowie mehrere Kindertagesstätten sind in nur etwa fünf bis sechs Minuten zu Fuß erreichbar und bieten eine liebevolle und integrative Betreuung. Ergänzt wird dies durch weiterführende Schulen und Berufsbildende Schulen in der nahen Umgebung, die eine langfristige Bildungsplanung ermöglichen. Die Gesundheitsversorgung ist durch Apotheken, Zahnärzte und Allgemeinmediziner innerhalb von zehn Gehminuten bestens gewährleistet, was gerade für Familien mit Kindern ein beruhigendes Sicherheitsnetz schafft. Freizeit und Erholung kommen in Garßen ebenfalls nicht zu kurz: Zahlreiche Sportanlagen und Spielplätze sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und laden zu aktiver Bewegung und gemeinsamer Zeit im Freien ein. Für entspannte Stunden sorgen zudem nahegelegene Parks und kulturelle Einrichtungen, die das familiäre Leben bereichern. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in drei bis sechs Minuten Fußweg gesichert, die eine schnelle Verbindung in das Zentrum von Celle und darüber hinaus gewährleisten.**

**Diese Kombination aus sicherer Wohnlage, exzellenter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht Garßen zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf eine behütete Umgebung, gute Bildungschancen und eine lebendige Gemeinschaft**

**legen. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Ihre Familie wachsen und gedeihen kann – in einer der begehrtesten und zukunftssichersten Wohngegenden von Celle.**

**Codice oggetto: 22217056-1 - 29229 Celle / Garßen – Garßen**

# Ulteriori informazioni

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**
**Dieser ist gültig bis 25.9.2032.**
**Endenergiebedarf beträgt 183.20 kwh/(m²*a).**
**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.**
**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.**
**Die Energieeffizienzklasse ist F.**

**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.**

**Codice oggetto: 22217056-1 - 29229 Celle / Garßen – Garßen**

# Partner di contatto

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Simon von Collrepp**

**Schuhstraße 12, 29221 Celle**
**Tel.: +49 5141 - 20 48 90 0**
**E-Mail: celle@von-poll.com**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

**www.von-poll.com**