Celle / Garßen – Garßen

Geräumiges Zweifamilienhaus mit Vermietungspotenzial

Número da propriedade: 22217056-1

PREÇO DE COMPRA: 255.000 EUR • ÁREA: ca. 140 m² • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 723 m²

Número da propriedade: 22217056-1 - 29229 Celle / Garßen – Garßen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 22217056-1 - 29229 Celle / Garßen – Garßen

Numa vista geral

Número da propriedade	22217056-1
Área	ca. 140 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	7
Casas de banho	2
Ano de construção	1968
Tipo de estacionamento	2 x Garagem

Preço de compra	255.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 85 m²
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 22217056-1 - 29229 Celle / Garßen – Garßen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	**Aquecimento central**
Fonte de Energia	**Óleo**
Certificado Energético válido até	**25.09.2032**
Aquecimento	**Petróleo**

Certificado Energético	**Consumo energético final**
Procura final de energia	**183.20 kWh/m²a**
Classificação energética	**F**
Ano de construção de acordo com o certificado energético	**1968**

Número da propriedade: 22217056-1 - 29229 Celle / Garßen – Garßen

O imóvel

Número da propriedade: 22217056-1 - 29229 Celle / Garßen – Garßen

O imóvel

Número da propriedade: 22217056-1 - 29229 Celle / Garßen – Garßen

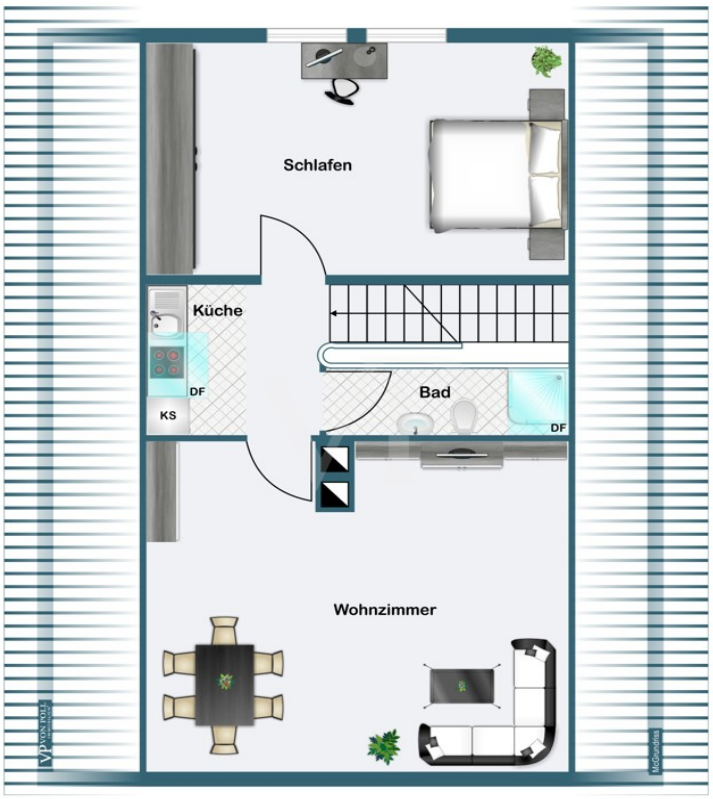
O imóvel

Número da propriedade: 22217056-1 - 29229 Celle / Garßen – Garßen

O imóvel

Número da propriedade: 22217056-1 - 29229 Celle / Garßen – Garßen

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 22217056-1 - 29229 Celle / Garßen – Garßen

Uma primeira impressão

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus im beliebten Garßen bietet nicht nur ein großzügiges Zuhause, sondern auch einen attraktiven Mehrwert für Kapitalanleger. Verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim oder investieren Sie gleichzeitig sicher in eine renditestarke Immobilie. Die separat nutzbaren Wohneinheiten eröffnen zahlreiche flexible Nutzungsmöglichkeiten, sei es für die Eigennutzung mit zusätzlicher Vermietung oder als vollständig vermietetes Anlageobjekt.

Das Erdgeschoss sowie das Dachgeschoss sind derzeit an solvente und ruhige Mieter vermietet, was Ihnen eine solide Rentabilität garantiert. Die Mieteinheiten sorgen für eine verlässliche Einkommensquelle und machen diese Immobilie zu einer sicheren Kapitalanlage.

Der großzügige Garten, die Doppelgarage und die Kellerräume bieten sowohl den Mietern als auch Ihnen als Eigentümer viel Platz und zusätzliche Komfortmerkmale. Jeder Wohneinheit steht zudem ein separater Eingang zur Verfügung, was die Privatsphäre aller Bewohner wahrt.

Selbstverständlich informieren wir Sie gerne über die Mieteinnahmen, damit Sie sich von der attraktiven Rentabilität dieser Immobilie überzeugen können.

Nutzen Sie die Chance, in eine vielseitige und wertstabile Immobilie zu investieren – ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Número da propriedade: 22217056-1 - 29229 Celle / Garßen – Garßen

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 22217056-1 - 29229 Celle / Garßen – Garßen

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 22217056-1 - 29229 Celle / Garßen – Garßen

Outras informações

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.

Número da propriedade: 22217056-1 - 29229 Celle / Garßen – Garßen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Simon von Collrepp

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com