

Exposé

Erdgeschosswohnung in Celle

Exklusive Erdgeschosswohnung, barrierefrei



Objekt-Nr. OM-474406

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **422.000 €**

29223 Celle
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1986	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	125,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Nutzfläche	145,00 m²	Tiefgaragenplätze	4
Energieträger	Gas	Stellplätze	3
Hausgeld mtl.	720 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Erdgeschoss-Eigentumswohnung vereint großzügiges Wohnen mit modernster Ausstattung und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie entstand durch den hochwertigen Umbau einer ehemaligen Zahnarztpraxis und wurde im Jahr 2020 umfassend saniert. Sie befindet sich in einem gepflegten Vier-Parteien-Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1986 in innenstadtnaher Lage mit hervorragender Infrastruktur.

Mit einer Fläche von rd. 145 m² bietet die Wohnung vier großzügige Zimmer sowie ein modernes Raumkonzept, das sowohl anspruchsvollen Eigennutzern als auch Freiberuflern oder Selbstständigen attraktive Perspektiven eröffnet. Eine spätere Nutzungsänderung, beispielsweise als Arzt-, Therapie- oder Anwaltskanzlei, ist grundsätzlich möglich.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zu den beiden Terrassen. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine hochwertige Einbauküche mit 5- flammigem Gasherd, 90-cm-Backofen, Dampfgarer, NEFF-Kopffreihaube sowie einem Side-by-Side-Kühlschrank mit Festwasseranschluss. Ein separater Hauswirtschaftsraum verfügt über eine weitere Einbauküche sowie eine integrierte Waschmaschine und einen Trockner.

Das komfortable Duschbad überzeugt mit Fußbodenheizung, einer großzügigen Walk-in-Dusche, einem großen Doppelwaschtisch, wandhängenden Klosett, Bidet und Urinal mit bewegungsmeldender Spülung. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Die Wohnung wurde technisch auf einen modernen Standard gebracht und verfügt unter anderem über Smart-Home-Steuerung, Klimaanlage, elektrisch betriebene Rolläden, dreifach verglaste Fenster mit getöntem Mittelglas als Sonnenschutz, LED-Beleuchtung im gesamten Objekt, deckenhohe Designheizkörper in Anthrazit, sowie Glasfasertapeten in sämtlichen Räumen. Deckenlautsprecher in den Fluren und im Badezimmer, sowie verlegte LAN-Verkabelung schaffen beste Voraussetzungen für modernes Wohnen und Arbeiten.

Zur Immobilie gehören insgesamt sieben Stellplätze, davon vier komfortable Tiefgaragenstellplätze nebeneinander. Ergänzt wird das Angebot durch zwei großzügige Kellerräume mit gesamt etwa 22 m² einschl. einer Ausstattung mit industriellen Schwerlastregalen, sowie einen gemeinschaftlichen Fahrradkeller.

Das gepflegte Gemeinschaftsgrundstück mit altem Eichenbestand und einem Gewächshaus bietet eine angenehme Atmosphäre und zusätzlichen Erholungswert. Ein Hausmeister- und Gartenservice übernimmt die Pflege der Außenanlagen.

Die Wohnung ist vollständig barrierefrei und rollstuhlgerecht gestaltet und eignet sich damit für alle Lebensphasen.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Brennwertheizung aus dem Jahr 2017. Ein Energieausweis kann erstellt werden, ein Wertgutachten aus dem Jahr 2020 liegt vor.

Das Hausgeld beinhaltet sämtliche Kosten inkl. Umlage für Sanierungsmaßnahmen.

Diese Immobilie bietet eine seltene Kombination aus hochwertigem Wohnkomfort, moderner Technik und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten. Sie eignet sich gleichermaßen für anspruchsvolle Eigennutzer oder Freiberufler, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten.

Ausstattung

Highlights auf einen Blick:

- Eigentumswohnung im Erdgeschoss mit rd. 145 m² Wohnfläche
- Hochwertiger Umbau einer ehemaligen Zahnarztpraxis
- Umfassende Sanierung im Jahr 2020
- Vier großzügige Zimmer

- Zwei Terrassen
- Barrierefrei und rollstuhlgerecht
- Smart-Home-System
- Klimaanlage
- Elektrisch betriebene Rolläden
- Dreifachverglasung mit getöntem Mittelglas als Sonnenschutz
- Hochwertige Einbauküche mit Markengeräten
- Separater Hauswirtschaftsraum mit zweiter Einbauküche
- Modernes Komfortbad mit Fußbodenheizung und Walk-in-Dusche
- LED-Beleuchtung, LAN-Verkabelung und Deckenlautsprecher
- Sieben Stellplätze, davon vier Tiefgaragenstellplätze in Reihe
- Zwei Kellerräume gesamt ca. 22 m²
- Fahrradkeller
- Gewächshaus und gepflegte Gemeinschaftsflächen mit altem Eichenbestand
- Hausmeister- und Gartenservice
- Innenstadtnahe Lage mit sehr guter ÖPNV-Anbindung
- Nähe zum Allgemeinen Krankenhaus
- Energieausweis und Wertgutachten vorhanden
- Nutzungsänderung zu Praxis- oder Büroräumen grundsätzlich möglich

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Die Lage überzeugt durch ihre Nähe zur Innenstadt, die in etwa zehn Gehminuten erreichbar ist. Das Allgemeine Krankenhaus befindet sich in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen sowie eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleisten eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Terrasse 1



Terrasse 2

Exposé - Galerie



Flur



Wohnflur

Exposé - Galerie



Windfang



Eßbereich

Exposé - Galerie



Eßbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Duschbad



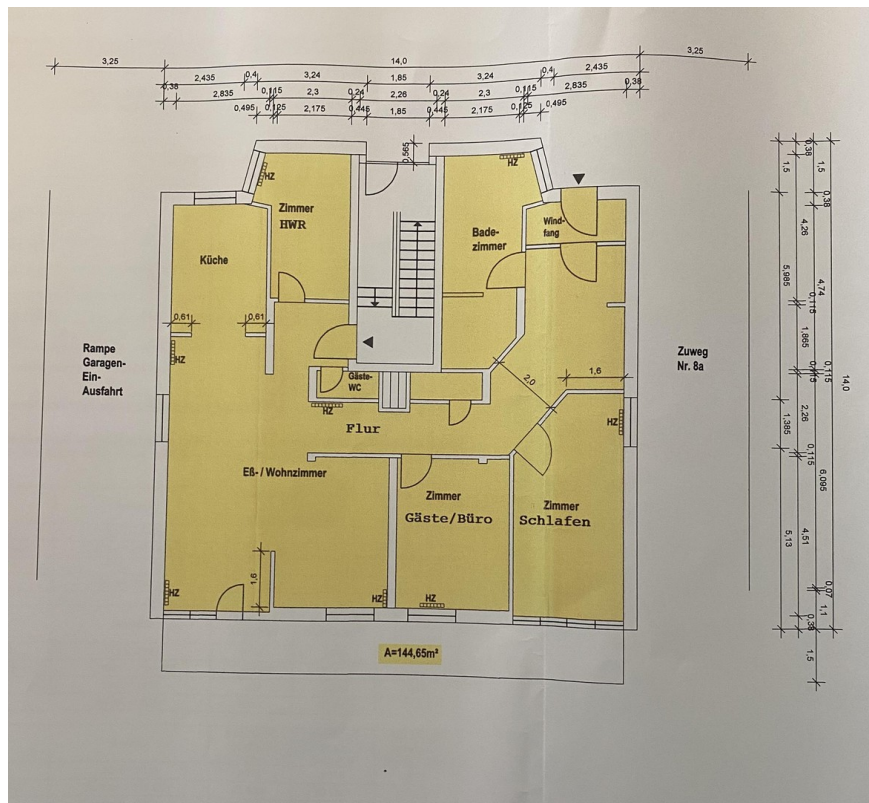
Duschbad

Exposé - Galerie



Ausstattung

Exposé - Grundrisse



Grundriss