CELLE

NEUBAU - MODERNE PFLEGEIMMOBILIE MIT 11 WOHNEINHEITEN

Neustadt 48
29225 Celle

INHALTSVERZEICHNIS

EINLEITUNG

Objektdaten 04

LAGE

Über Celle 05

Mikrolage 06

PROJEKT

Vorteile auf einen Blick 08

Grundrisse Etagen 09

Schnitte 12

BAUBESCHREIBUNG

Auszug / Details 15

VERTRIEB

Über uns / Kontakt 23

Kaufpreis: **2.990.000 Euro**

Maklerprovision: 5,95 % inkl. gesetzl. MwSt.

Provisionshinweis:

Das Objekt wird provisionspflichtig angeboten. Bei Abschluss des Kaufvertrages gilt eine vom Käufer an uns zu entrichtende Vermittlungsprovision in Höhe von 5,95 % inkl. gesetzl. MwSt. auf den tatsächlichen Kaufpreis als vereinbart.

OBJEKTDATEN

Flächen und Einheiten

Bewohnerzimmer:	11 Zimmer inkl. Bad
Wohn-Nutzfläche:	ca. 950 m²
Etagen:	3 Etagen
Aufenthaltsräume:	4 Räume
Stellplätze:	4 PKW Stellplätze

Gebäudedaten

Baujahr:	2026
Fertigstellung:	1. Quartal 2028

Ausstattung

Herstellung:	KFW 40 QNG Standard
Heizung:	Luft-Wärmepumpe, Fußbodenheizung

Energieausweis

Ein Energiepass ist nicht erforderlich - Grund: Neu zu errichtende Gebäude gem. § 80 (1) GEG

Mieteinnahmen

Nettokaltmiete	13.850 Euro mtl. 166.200 Euro p.a.

Mietvertrag

Vertragspartner	BIPG mbH (aus Hannover)
Betreiber	DEUTSCHE-FACHPFLEGE

CELLE

Celle ist eine historische Residenzstadt und einer der bekanntesten Fachwerkstädte Niedersachsens. Die Altstadt lädt mit ihren charmanten Gassen, zahlreichen inhabergeführten Geschäften, Cafés, Restaurants und vielfältigen Dienstleistungsangeboten zum Einkaufen, Verweilen und Bummeln ein. Zu den kulturellen und historischen Highlights der Stadt zählen u.a. das Celler Schloss mit Schlosstheater und Residenzmuseum, die Stadtkirche St. Marien, das Alte Rathaus sowie das Bomann-Museum und das Kunstmuseum Celle. Auch für die Naherholung bietet die Umgebung attraktive Möglichkeiten. Der Schlosspark und der Französische Garten laden zu Spaziergängen und entspannenden Aufenthalten im Grünen ein. Darüber hinaus profitieren Bewohner von der Nähe zur Aller und zur landschaftlich reizvollen Region der Südheide. Celle verfügt zudem über eine gute Verkehrsanbindung. Der Bahnhof verbindet die Stadt unter anderem mit Hannover; die Innenstadt ist darüber hinaus durch den öffentlichen Nahverkehr gut erschlossen. Hannover ist mit dem Zug in rund 20 Minuten erreichbar.

MIKROLAGE

Das Objekt befindet sich in einem gewachsenen innerstädtischen Umfeld mit einer guten Mischung aus Wohnen, Gewerbe und vielfältigen Angeboten des täglichen Bedarfs. Die unmittelbare Umgebung ist durch die historische Bebauung und das charakteristische Stadtbild Celles geprägt. Die Neustadt gehört zum erweiterten Innenstadtbereich und bietet kurze Wege zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten und Dienstleistungen. Für die Nahversorgung stehen verschiedene Lebensmittelgeschäfte und Einkaufsmöglichkeiten im näheren Umfeld zur Verfügung. Ebenso sind gastronomische Angebote fußläufig erreichbar.

Die historische Celler Altstadt mit ihren zahlreichen Fachwerkhäusern, Geschäften, Cafés und kulturellen Einrichtungen ist ebenfalls schnell erreichbar. Gleichzeitig bietet die Lage eine gute Anbindung an die umliegenden Stadtteile und das regionale Verkehrsnetz.

Durch die zentrale Lage profitieren Bewohner von einer guten fußläufigen Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen des täglichen Lebens und der besonderen Atmosphäre der Celler Innenstadt. Der Standort eignet sich damit sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die Wert auf eine zentrale und gut angebundene Lage legen.

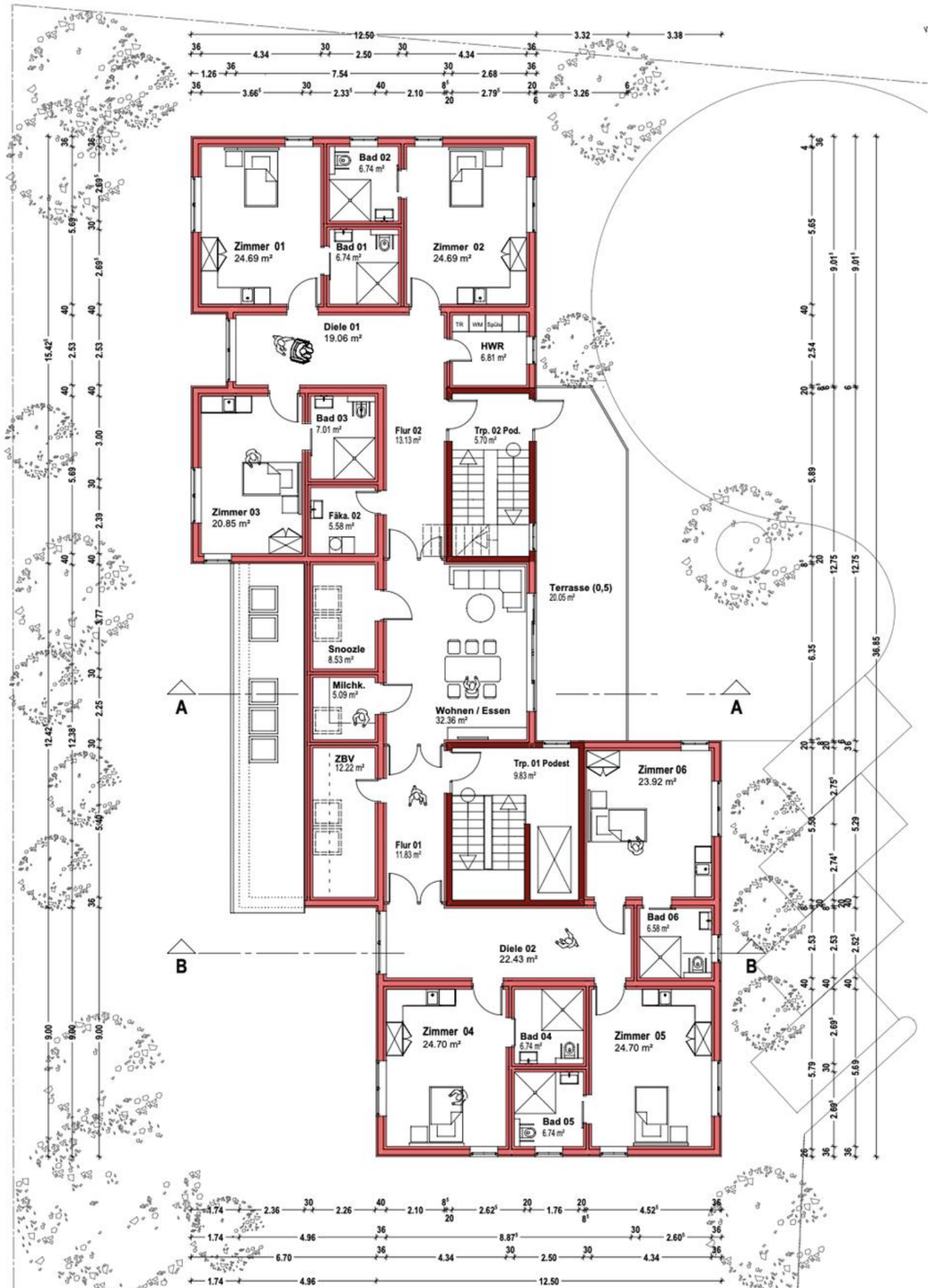
Alle dargestellten Visualisierungen verstehen sich als unverbindliche Illustrationen.

VORTEILE
AUF EINEN BLICK

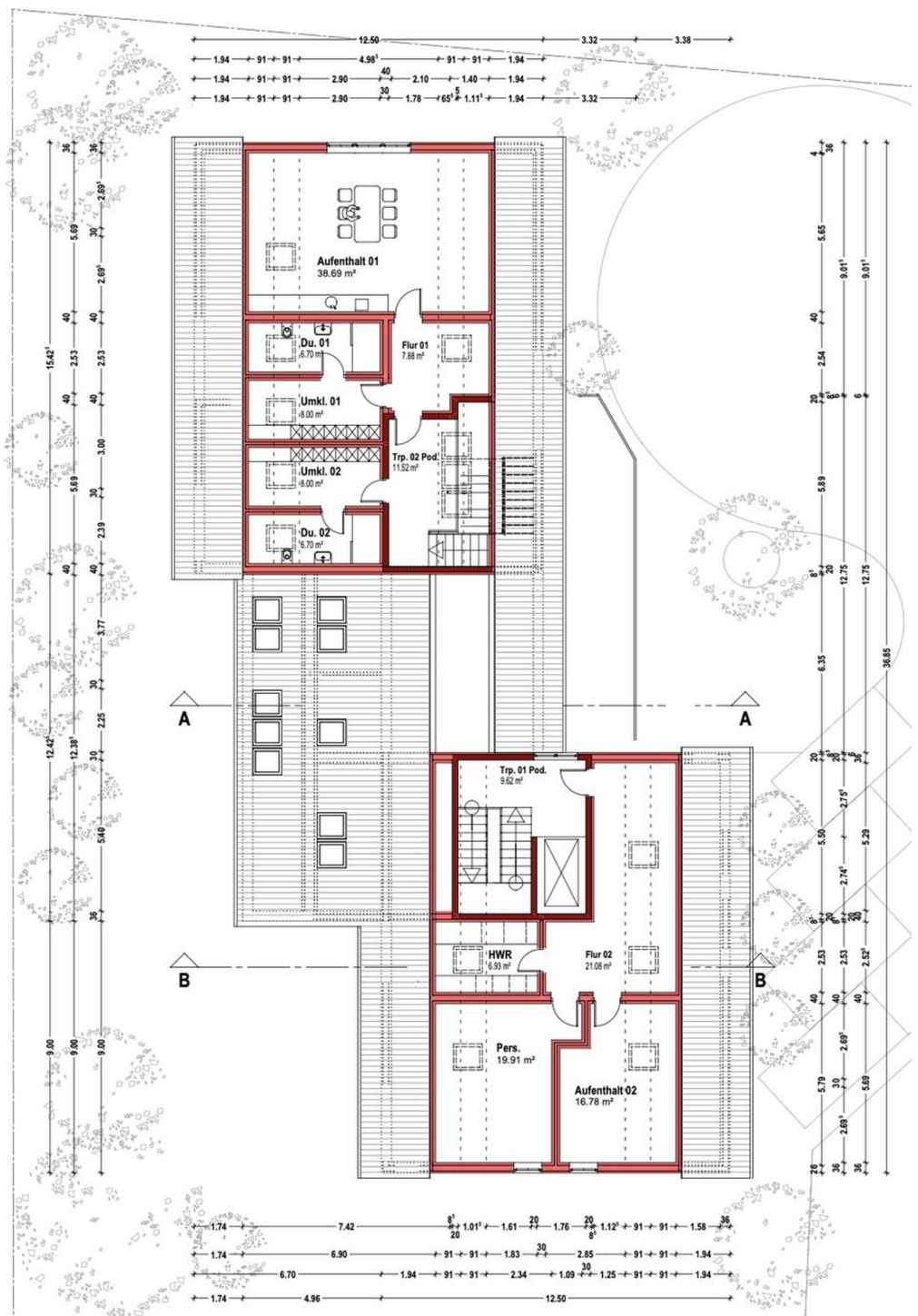
- KFW 40 QNG (bis zu 150.000 Euro KFW-Förderung pro Wohneinheit)
- moderne Intensivpflege - komplett barreierefrei
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- hochwertige Ausstattung (u.a. elektrische Rollläden)
- helle Wohnräume aufgrund bodentiefer Fenster
- Personenaufzug
- Stellplätze vor der Haustür

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

GRUNDRISS OBERGESCHOSS

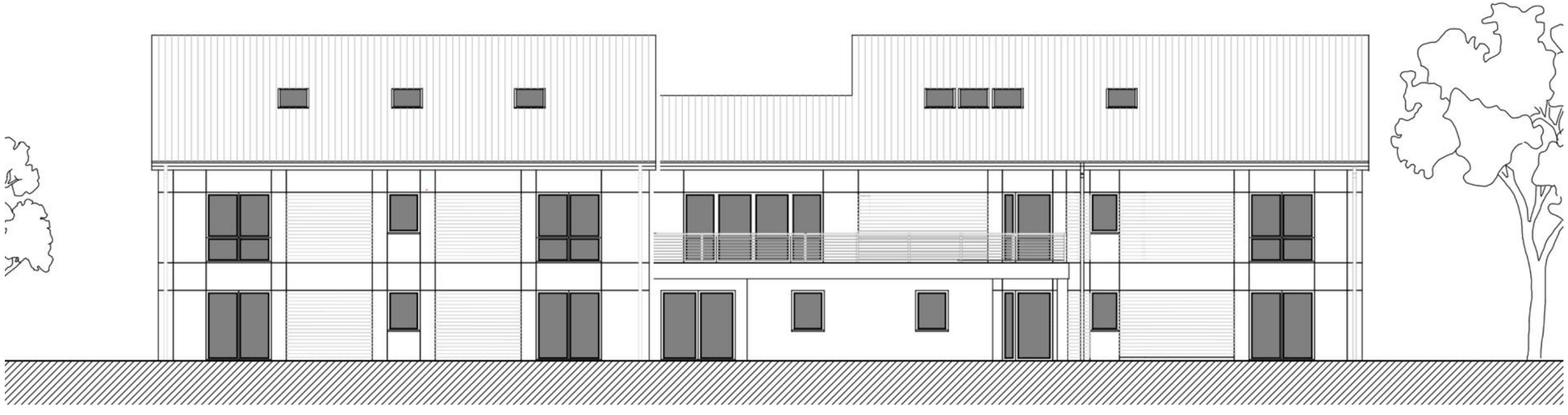


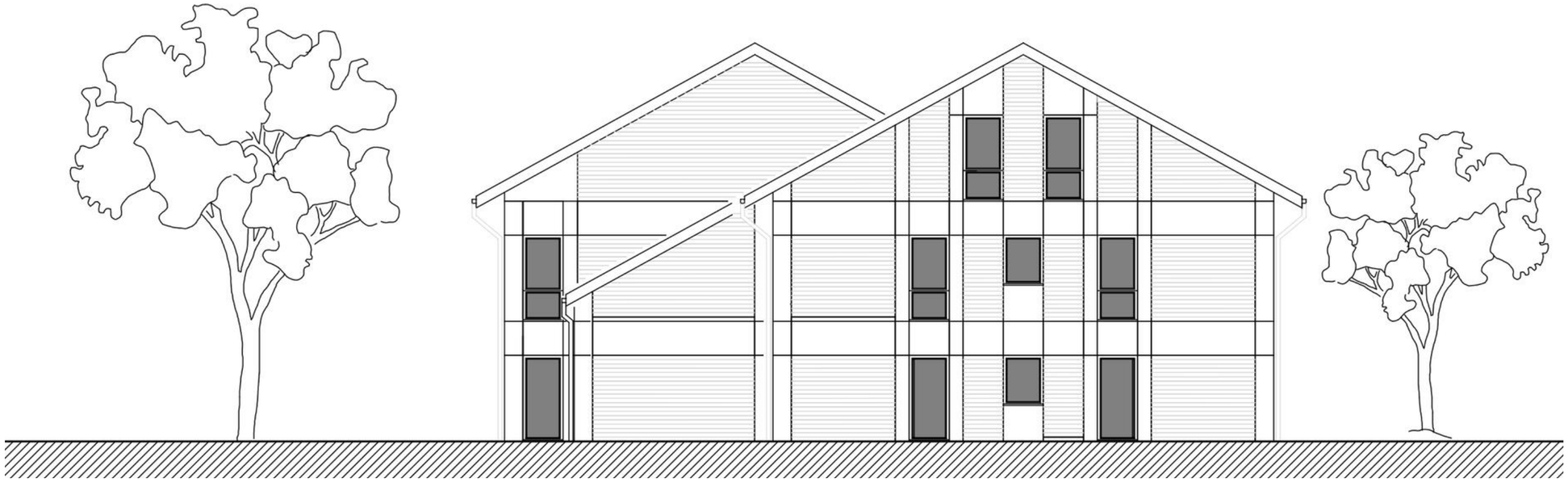
GRUNDRISS DACHGESCHOSS



Ansicht von Westen

Ansicht von Osten





Alle dargestellten Visualisierungen verstehen sich als unverbindliche Illustrationen.

BAUBESCHREIBUNG - AUSZUG

Die Pflegeinrichtung umfasst 11 Bewohnerzimmer inklusive eigenem Bad. Des Weiteren verfügt das Objekt über gemeinschaftliche Bereiche (Aufenthaltsräume) sowie ein gemeinschaftliches Treppenhaus mit Personenaufzug. Das Gebäude wird im Effizienzhaus-40-Standard mit vorgesehener QNG-Zertifizierung geplant und ausgeführt. Jede/r Bewohner*in darf sein/ihr Zimmer individuell mit eigenen Möbeln und Dekorationsartikeln ausstatten. Fest verbaute Baustoffe wie Bodenbeläge, Fliesen, etc. und Deckenleuchten werden von hauseigenen Innenarchitekt*innen der Firma DEUTSCHEFACHPFLEGE festgelegt.

Fassade

Die Wärmedämmung der Außenbauteile ist so auszuführen, dass der Mindeststandard des jeweils gültigen GEG eingehalten wird. Für den erforderlichen Schallschutz des Gebäudes ist die jeweils gültige DIN maßgebend. Bezüglich des Schutzes gegen Schallübertragung gelten die erhöhten Werte der jeweils gültigen DIN.

Wandflächen mind. 30-100 % farbig je nach Baugesetzbuch / Landesbauordnungsrecht bzw. nach Bebauungsplan oder Gemeinde. Die Farbgebung der Fassade erfolgt nach Farbkonzept der Firma DEUTSCHE-FACHPFLEGE. Weiße Fassaden im Bereich der Terrassen und Balkone sind aufgrund ihrer hohen Reflexion bei direkter Sonnen-einstrahlung zu vermeiden.

Fenster und Fenstertüren

Für die Ausführung der Türen und Fenster in der Fassade sind die technischen Bestimmungen, ins-besondere die Anforderung des Wärmeschutzes, einzuhalten.

Alle Fenster, Türen und Fenstertüren ohne brandschutztechnische Anforderungen werden nach dem zu erbringenden Wärmenachweis mit luftdichtem Anschluss, ohne Fensterfalzlüfter, Flügel mit TBT Kipp-Dreh Beschlag, bzw. Dreh-Beschlag und Griffoliven ausgeführt. Alle Fenster müssen abschließbar sein, vorzugsweise durch eine gleichschließende Drehsperre. Wo dies nicht möglich ist durch gleichschließende Griffoliven. Für die Bewohner-zimmer werden die Fenster, wenn möglich, bodentief ausgeführt.

Rollläden / Sonnen- / Insektenschutz

Bewohnerzimmer Dienstzimmer Aufenthaltsbereiche Küche inkl. Vorratsraum Nebenräume (Ausrichtung: Süd/Südwest/West)	sind mit form-, licht- und witterungsbeständigen, elektrisch bedienbaren Rollläden in geräuscharmer Ausführung auszuführen. Die Steuerung erfolgt über einen Schalter, zentral, für jeden Raum einzeln, neben der Zimmereingangstür. Sind bautechnisch keine außenliegenden Rollläden/Jalousien möglich, sind in den Bewohnerzimmern Verdunklungsvorhänge einzusetzen. Innenliegende manuell betriebene Verdunklungsrollos mit seitlichen Laufschienen sind Aufgrund ihrer Handhabung nicht geeignet.
Bewohnerzimmer Küche inkl. Vorratsraum	Erhalten einen Insektenschutz ggf. im Rollladen integriert.
(Dach-)/Terrasse	An jeder (Dach-)/Terrasse ist eine Markise anzubringen. Größe und Farbe nach Absprache mit der Firma DEUTSCHEFACH-PFLEGE.

Dach

Das Gebäude erhält eine Dach-Ausführung nach Planung der Vermieterin / des Vermieters und nach Vorgaben der Bebauungspläne.

Bei Dachterrassen die als Gartenersatz dienen, ist das Flachdach mit einer Abdichtung, Kiesschüttung, extensiven Dachbegrünung und umlaufender Attika mit Absturzsicherung auszuführen.

Balkon / (Dach-) Terrasse

Anschlüsse und Übergänge aus Allgemeinbereichen ins Freie sind barrierefrei herzustellen. Bei Balkonen/Terrassen, die von Bewohnerzimmern abgehen, sind die Übergänge behindertengerecht auszuführen. Der Plattenbelag muss eine Rutschhemmung von R13 nach DIN 51130 und eine gestrahlte Oberfläche aufweisen. Farbe und Material sind nach Bemusterung mit der Firma DEUTSCHEFACHPFLEGE festzulegen.

Putzarbeiten

Alle Zimmer ohne Feuchtigkeitsentwicklung erhalten einen Gips-/ oder Kalkzementputz nach DIN. Räume mit Feuchtigkeitsentwicklung erhalten einen Kalkzementputz. Putzstärke nach Erfordernis und DIN, gefilzt oder geglättet, beklebt mit einem Glattvlies oder einer Armierung gegen Rissbildung (Q3). Sofern keine glatten und streichfertig gespachtelten Elementdecken oder abgehängte Decken zur Anwendung kommen, sind Deckenflächen grundsätzlich zu verputzen oder mit einem Glattvlies zu versehen, ebenso Treppenlaufuntersichten und Wangen. Betonierte Flächen sind vor Aufbringen des Putzes mit einem geeigneten Grundiermittel zur Verbesserung der Haftung zu behandeln. Im Bereich von gedämmten Flächen, Schlitzen sowie bei Materialübergängen des Untergrundes (z.B. Ziegel-Kalksandstein, Mauerwerk-Beton) ist geeignete Putzbewehrung mit ausreichender Überlappung anzubringen.

Haupteingangstür

Alle Haupteingangstüren erhalten, sofern keine andere Überdachung vorhanden ein Vordach und werden als VSG-Rahmentür ohne Kämpfer mit Edelstahlbeschlag, Obentürschließer mit Öffnungsunterstützung, 4 schweren Türbändern und Mehrfachverriegelung ausgestattet. Sie sind von innen mit einem elektrischen Türöffner als Ruhestromöffner und außen mit einer Zutrittskontrolle (Transponder) ausgestattet. Die Schwelle ist bodengleich „Nullschwelle“ auszuführen. Bei mehreren Mietparteien in einem Gebäude ist die Mietbereichsabschlusstür gleich Haupteingangstür auszuführen.

Neben dem Haupteingang wird eine Briefkastenanlage, Größe und Aufteilung nach Erfordernis, als Stand-/ oder wandhängender Briefkasten bzw. in das Haustürelement integriert, mit Klingel, Türfreisprecheinrichtung (Anschluss über LAN) verbaut.

Innentüren

Unifarbene melaminharzbeschichtete Zugangstüren mit Stahlzarge in vollwandiger Ausführung und nach Brandschutzkonzept. Farbton Ausführung nach Raumbuch. Sämtliche Türbeschläge sind in Edelstahl auszuführen, Ausführung nach Raumbuch. Nach Bedarf sind Wandtürstopper (Bummsinchen) aus Weich-PVC anzubringen.

Brandschutztüren

T30 unifarbene CPL-Türen sind gemäß Erfordernis zu berücksichtigen und dürfen nur mit Zulassung eingebaut werden. Alle Flurtüren erhalten einen Türschließer mit Feststellfunktion. Die Auslösung des Schließvorganges erfolgt automatisch über Rauchsensoren oder BMA. Bewohnerzimmer und Nebenräume erhalten einen Freilauftürschließer mit Öffnungsunterstützung.

Fliesenarbeiten

Ausführung nach DIN im Dünnbettverfahren. Vor Arbeitsbeginn ist mit der Firma DEUTSCHEFACH-PFLEGE die Fliesenart/-farbe sowie Flieseneinteilung festzulegen. Fliesen sind von Mitte Wand bzw. Raum nach außen zu verlegen. Grundsätzlich sind Wandfliesen (30x60cm) in den Funktionsbereichen (Dusche) bis auf über 2,00m Höhe zu fliesen. Bodenfliesen im Duschbereich werden bodengleich mit Gefälle (≤ 2cm) zum Bodenablauf erstellt. Dauerelastische Fugenverschlüsse, Breite nach Erfordernis, in allen Ecken und an Deckenanschlüssen, alterungsbeständig, Farbton passend zur Verfugung mit ausreichendem Dehnungs-vermögen und einwandfreier Haftung. Gipskartonplatten sind vor Beginn der Fliesenarbeiten mit einem Grundieranstrich zu versehen.

Bodenbelagsarbeiten

Vorbehandlung des Verlegeuntergrund durch Säubern, 2-fach Spachtelung mit geeigneter Ausgleichsmasse zur Erzielung einer ebenen Oberfläche. Vollflächige Verklebung mit geeignetem Klebstoff (lösemittelfrei, geruchsneutral und emissionsarm). Der Mindestabstand bei Berührungs-punkten zu allen Wänden, Säulen, umbaute Gegenstände usw. von 5mm ist strikt einzuhalten. Zusätzlich sind Dehnungsfugen nach Erfordernis einzuarbeiten und gegen Feuchtigkeit abzudichten.

Innenwände / Decken - Malerarbeiten

Innenwände erhalten einen Farbanstrich mit seidenglänzender Latexfarbe nach Farbkonzept. Wände im Bewohnerbad, Pflegebad, Wäsche und Fäkalspüle erhalten einen Schimmelschutz-Farbanstrich. Alle Räume werden grundsätzlich in einem vorgegebenen Grundton gestrichen. Bewohnerzimmer erhalten an der gegenüberliegenden Wand vom Bett einen zum Grundton abgesetzten Anstrich nach Farbkonzept. Farbflächen werden mit einer 5cm Fasche zur Decke und zu angrenzenden Bauteilen/Flächen gestrichen. Bei Farbanstrichen über Eck entfällt an dieser Stelle die Fasche. (Fenster-)/ Laibungen sind farbig mitzustreichen.

Zimmerdecken erhalten einen Anstrich in stumpfmatter, scheuerbeständiger Dispersions-farbe.

Schließanlage

Vor der Ausführung ist ein Schließplan zu erstellen und mit der Firma DEUTSCHEFACHPFLEGE abzu-stimmen. Die Schließung erfolgt über ein Gruppenschließsystem mit Sicherungskarte. Die Sicherungskarte ist der Firma DEUTSCHE-FACHPFLEGE zur Verfügung zu stellen. Je Wohngemeinschaft werden 15 Hauptschlüssel benötigt. Bei mehreren Wohngemeinschaften in einem Gebäude wird ein gemeinsamer Generalhauptschlüssel genutzt. Für die Zugangstüren der Bewohnerzimmer, Abfallplätze und Gartentore werden zusätzlich 3 Einzelschlüssel benötigt. Für die Feuerwehr sind 2 Haupt- bzw. Generalhauptschlüssel in einem Feuerwehrschlüsseldepot bereitzustellen. Zudem ist ein Schlüsseldepot für die Aufzugsanlage und deren Technikräume mit je 2 Einzelschlüsseln einzurichten. (Position nach Absprache mit der Firma DEUTSCHE-FACHPFLEGE).

Elektroinstallation

Die Elektroinstallation erfolgt nach den VDE-Richtlinien und den Vorschriften des örtlichen Elektroenergieversorgungsunternehmens. Die für die Sicherheit und den wirtschaftlichen Betrieb der Anlage erforderlichen Bedienungs- und Wartungsanweisungen, sowie Bestandspläne werden der Firma DEUTSCHEFACHPFLEGE übergeben.

Die Hauptverteilung versorgt alle Unterverteilungen und Anschlüsse der Haustechnikgewerke und Außenanlagen. Jede Wohngemeinschaft des Gebäudes wird über eine oder mehrere Unterverteilungen versorgt.

Beleuchtung

Das gesamte Gebäude wird mit Leuchten je nach Art und Verwendung der Räume bzw. Außenanlagen und den geforderten Beleuchtungsstärken ausgerüstet. Grundsätzlich sind LED-Leuchten vorzusehen. Die Nebenräume erhalten Langfeldleuchten oder Kuppelleuchten mit Präsenzmelder in der Schutzart IP 54. Sanitärräume sind grundsätzlich mit Kuppelleuchten auszustatten. In allen anderen Räumen kommen Schirmdeckenleuchten zum Einsatz. Anzahl/Größe und Typ nach Raumbuch/ Beleuchtungsplanung. Die Beleuchtung in den Bewohnerbädern wird über einen Lichtschalter mit Kontrolllampe gesteuert, der außen neben der Badezimmertür positioniert wird. Die Kontrolllampe leuchtet parallel zum Schaltverhalten des Lichtschalters.

ÜBER UNS

LUX LIVING - WOHNEN UND MEHR

Wir behandeln Ihre Ideen immer wie unsere eigenen: von Anfang an richtig!

Eine Immobilie repräsentiert stets einen finanziellen und ideellen Wert.

Mit 25-jähriger Berufserfahrung sind wir Ihr Dienstleister mit sozialer und fachlicher Kompetenz und betreuen Sie in allen Belangen rund um die Immobilie.

JANINE THÜNER

IMMOBILIENKAUFFRAU IHK

Telefon: 01590 - 629 55 29

E-Mail: makler@lux-living.de

Webseite: www.lux-living.de

SONSTIGES

HAFTUNGSHINWEIS

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Eigentümer 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.

KONTAKTINFORMATIONEN

FIRMENADRESSE

Am Mühlenteich 2
38554 Weyhausen

HOMEPAGE

KONTAKT

0174 9239664
mail@lux-living.de