Uelzen

Residential and commercial building with half-timbered charm and good return on investment in a central location

Property ID: 25239233_2



PURCHASE PRICE: 369.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 140 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 188 m²

Property ID: 25239233_2 - 29525 Uelzen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25239233_2 - 29525 Uelzen

At a glance

Property ID	25239233_2
Living Space	ca. 140 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Year of construction	1748

Purchase Price	369.000 EUR
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 360 m²

Property ID: 25239233_2 - 29525 Uelzen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	21.09.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	218 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1748

Property ID: 25239233_2 - 29525 Uelzen

The property





Property ID: 25239233_2 - 29525 Uelzen

The property





Property ID: 25239233_2 - 29525 Uelzen

The property





Property ID: 25239233_2 - 29525 Uelzen

The property





Property ID: 25239233_2 - 29525 Uelzen

The property





Property ID: 25239233_2 - 29525 Uelzen

The property





Property ID: 25239233_2 - 29525 Uelzen

The property



Property ID: 25239233_2 - 29525 Uelzen

A first impression

This attractive mixed-use building is situated in a prime downtown location and impresses with its historic timber-framed facade and versatile potential uses. A classic example of North German timber-framed construction, the building blends harmoniously into the cityscape of the popular Hanseatic city of Uelzen. Built in 1748, the house reflects the unique historical charm and characteristic timber-framed style while offering interesting possibilities for individual residential and commercial concepts. The building stands on a plot of approximately 188 m² and is integrated into the established cityscape of Uelzen. The surrounding timber-framed houses and the immediate proximity to shops, cafes, and service providers underscore the appeal of this location. The ground floor houses a commercial unit of approximately 144 m², currently operated as an optician and hearing aid specialist. The generous storefront facing the lively market streets ensures excellent visibility and creates high advertising value for retail or service businesses. The impressive storefront with its central entrance directly attracts customers. Thanks to its location in the heart of Uelzen, this well-maintained retail unit offers ideal conditions for successful business operations. The upper floors contain residential units, with the unit on the first floor, boasting approximately 140 m², being particularly noteworthy. This unit offers five rooms with a flexible layout that allows for individual design concepts. Whether as a private residence, office space, or potential rental apartment, the space offers considerable design flexibility. From the second floor upwards, there is also the possibility of developing an additional residential unit, providing further development potential. It should be noted that the units from the first floor upwards would require comprehensive renovation to meet modern standards. The building's facade and roof are listed as historical monuments and contribute significantly to the historic cityscape, while the interiors can be modernized and flexibly used. A gas central heating system, installed in 2023, ensures the building's energy supply. The immediate surroundings of the property are characterized by retail, restaurants, and a variety of service providers. Excellent accessibility and high pedestrian traffic make this location particularly attractive for businesses and offer ideal conditions for acquiring new customers. The combination of historical character, central location, and development potential presents an appealing opportunity for buyers who appreciate the potential of a traditional building in the heart of Uelzen's city center. It is ideal for businesses, investors, or owners who wish to combine living and working under one roof. We invite you to arrange a viewing appointment and see for yourself the numerous possibilities this mixed-use building offers.

Property ID: 25239233_2 - 29525 Uelzen

Details of amenities

- Jährliche Mieteinnahmen (Ist): 33.745,32 Euro
- Gewerbefläche: ca. 144 m²
- Wohnfläche: ca. 140 m²
- Nutzfläche: ca. 360 m²
- Grundstücksgröße: ca. 188 m²

Energieausweis
Die Angaben des im Exposé aufgeführten Bedarfsausweises beziehen sich ausschließlich auf den Wohnteil der Immobilie.
Für die gewerblich genutzte Fläche liegt ein separater Verbrauchsausweis für Nichtwohngebäude mit folgenden Angaben vor:
Baujahr des Gebäudes: 1748
Baujahr der Heizungsanlage: 2023
Wesentlicher Energieträger: Gas
Endenergieverbrauch Wärme: 199,4 kWh/(m²·a)
Endenergieverbrauch Strom: 94,5 kWh/(m²·a)
Ausstellungsdatum: 17.09.2025
Gültig bis: 16.09.2035
Der vollständige Energieausweis wird bei der Besichtigung zur Einsicht bereitgehalten.

Property ID: 25239233_2 - 29525 Uelzen

All about the location

Uelzen ist eine charmante Mittelstadt in Niedersachsen mit rund 34.000 Einwohnern und gehört zur Metropolregion Hamburg. Die Stadt zeichnet sich durch ihre hohe Lebensqualität, eine lebendige Innenstadt und eine gute verkehrstechnische Anbindung aus. Besonders bekannt ist Uelzen durch den von Friedensreich Hundertwasser gestalteten Hundertwasser-Bahnhof, der nicht nur architektonisch begeistert, sondern auch ein touristischer Anziehungspunkt ist. Zudem liegt Uelzen strategisch günstig an den Bahnstrecken Hamburg–Hannover und Bremen–Berlin, was den Standort auch überregional attraktiv macht.

Die Immobilie befindet sich in der Lüneburger Straße, einer der zentralen und meistfrequentierten Einkaufsstraßen in der Innenstadt von Uelzen. Dieser Standort profitiert von einer konstant hohen Passantenfrequenz – sowohl durch Einheimische als auch durch Besucher der Stadt. Die Straße ist geprägt von einem ausgewogenen Mix aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungsangeboten und charmanten Fachwerkhäusern, die das Stadtbild prägen und zum Verweilen einladen.

Für Gewerbetreibende bietet diese Lage ideale Bedingungen: Die gute Sichtbarkeit in der Hauptlaufzone sowie die Nähe zu etablierten Nachbargeschäften schaffen eine hervorragende Ausgangsbasis für Kundenkontakte und Umsatzpotenzial. Öffentliche Parkmöglichkeiten sowie die fußläufige Erreichbarkeit des Bahnhofs und Busverbindungen erhöhen zusätzlich die Attraktivität für Kundschaft und Mitarbeitende.

Auch für Investoren ist die Lüneburger Straße eine gefragte Adresse: Die stabile Nachfrage nach innerstädtischen Gewerbeflächen und Wohnraum in dieser Lage macht das Objekt zu einer zukunftssicheren Kapitalanlage. Gleichzeitig profitieren Passanten von der angenehmen Atmosphäre und dem vielfältigen Angebot der Umgebung – ein Standort, der Frequenz, Flair und Funktionalität miteinander vereint.

Property ID: 25239233_2 - 29525 Uelzen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 218.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1748.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Property ID: 25239233_2 - 29525 Uelzen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Maik Röper

Veerßer Straße 26, 29525 Uelzen
Tel.: +49 581 - 38 96 430 0
E-Mail: uelzen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com