Uelzen

Edificio residencial y comercial con encanto de entramado de madera y buen retorno de la inversión en una ubicación central.

Número de propiedad: 25239233_2



PRECIO DE COMPRA: 369.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 140 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 188 m²

Número de propiedad: 25239233_2 - 29525 Uelzen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25239233_2 - 29525 Uelzen

De un vistazo

Número de propiedad	25239233_2
Superficie habitable	ca. 140 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Año de construcción	1748

Precio de compra	369.000 EUR
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 360 m²

Número de propiedad: 25239233_2 - 29525 Uelzen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	21.09.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	218 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	1748

Número de propiedad: 25239233_2 - 29525 Uelzen

La propiedad





Número de propiedad: 25239233_2 - 29525 Uelzen

La propiedad





Número de propiedad: 25239233_2 - 29525 Uelzen

La propiedad





Número de propiedad: 25239233_2 - 29525 Uelzen

La propiedad





Número de propiedad: 25239233_2 - 29525 Uelzen

La propiedad





Número de propiedad: 25239233_2 - 29525 Uelzen

La propiedad





Número de propiedad: 25239233_2 - 29525 Uelzen

La propiedad



Número de propiedad: 25239233_2 - 29525 Uelzen

Una primera impresión

Este atractivo edificio de uso mixto se encuentra en una ubicación privilegiada en el centro de la ciudad e impresiona por su histórica fachada con entramado de madera y sus versátiles posibilidades de uso. Un ejemplo clásico de la construcción con entramado de madera del norte de Alemania, el edificio se integra armoniosamente en el paisaje urbano de la popular ciudad hanseática de Uelzen. Construida en 1748, la casa refleja el singular encanto histórico y el característico estilo de entramado de madera, a la vez que ofrece interesantes posibilidades para conceptos residenciales y comerciales individuales. El edificio se alza sobre una parcela de aproximadamente 188 m² y se integra en el consolidado paisaje urbano de Uelzen. Las casas con entramado de madera que lo rodean y la proximidad inmediata a tiendas, cafeterías y proveedores de servicios realzan el atractivo de esta ubicación. La planta baja alberga un local comercial de aproximadamente 144 m², actualmente dedicado a una óptica y audiología. El amplio escaparate, con vistas a las animadas calles del mercado, garantiza una excelente visibilidad y crea un gran valor publicitario para negocios minoristas o de servicios. El impresionante escaparate, con su entrada central, atrae directamente a los clientes. Gracias a su ubicación en el corazón de Uelzen, este local comercial en perfecto estado ofrece las condiciones ideales para un negocio exitoso. Las plantas superiores albergan viviendas, destacando especialmente la unidad de la primera planta, de aproximadamente 140 m². Esta unidad ofrece cinco habitaciones con una distribución flexible que permite conceptos de diseño personalizados. Ya sea como residencia privada, oficina o posible apartamento de alquiler, el espacio ofrece una considerable flexibilidad de diseño. A partir de la segunda planta, también existe la posibilidad de construir una vivienda adicional, lo que ofrece un mayor potencial de desarrollo. Cabe destacar que las viviendas a partir de la primera planta requerirían una renovación integral para cumplir con los estándares modernos. La fachada y la cubierta del edificio están catalogadas como monumentos históricos y contribuyen significativamente al paisaje urbano histórico, mientras que los interiores se pueden modernizar y utilizar de forma flexible. Un sistema de calefacción central de gas, instalado en 2023, garantiza el suministro energético del edificio. En las inmediaciones de la propiedad se encuentran comercios, restaurantes y diversos proveedores de servicios. Su excelente accesibilidad y el alto tráfico peatonal hacen de esta ubicación un lugar especialmente atractivo para las empresas y ofrecen las condiciones ideales para la captación de nuevos clientes. La combinación de carácter histórico, ubicación céntrica y potencial de desarrollo presenta una atractiva oportunidad para compradores que aprecian el potencial de un edificio tradicional en pleno centro de Uelzen. Es ideal para empresas, inversores o propietarios que deseen combinar vida y trabajo bajo un mismo techo. Le invitamos a concertar una visita y comprobar por sí mismo las numerosas posibilidades que ofrece este edificio de uso mixto.

Número de propiedad: 25239233_2 - 29525 Uelzen

Detalles de los servicios

- 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.

Número de propiedad: 25239233_2 - 29525 Uelzen

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25239233_2 - 29525 Uelzen

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25239233_2 - 29525 Uelzen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Maik Röper

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com