Uelzen

Immeuble résidentiel et commercial au charme rustique et offrant un bon retour sur investissement dans un emplacement central

CODE DU BIEN: 25239233_2



PRIX D'ACHAT: 369.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 140 m^2 • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 188 m^2

CODE DU BIEN: 25239233_2 - 29525 Uelzen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25239233_2 - 29525 Uelzen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25239233_2
Surface habitable	ca. 140 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Année de construction	1748

Prix d'achat	369.000 EUR
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 360 m²

CODE DU BIEN: 25239233_2 - 29525 Uelzen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	21.09.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	218 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1748

CODE DU BIEN: 25239233_2 - 29525 Uelzen

La propriété





CODE DU BIEN: 25239233_2 - 29525 Uelzen

La propriété





CODE DU BIEN: 25239233_2 - 29525 Uelzen

La propriété





CODE DU BIEN: 25239233_2 - 29525 Uelzen

La propriété





CODE DU BIEN: 25239233_2 - 29525 Uelzen

La propriété





CODE DU BIEN: 25239233_2 - 29525 Uelzen

La propriété





CODE DU BIEN: 25239233_2 - 29525 Uelzen

La propriété



CODE DU BIEN: 25239233_2 - 29525 Uelzen

Une première impression

Ce bel immeuble mixte, idéalement situé en centre-ville, séduit par sa façade historique à colombages et ses nombreuses possibilités d'aménagement. Exemple classique de construction à colombages du nord de l'Allemagne, il s'intègre harmonieusement au paysage urbain de la charmante ville hanséatique d'Uelzen. Construit en 1748, il témoigne d'un charme historique unique et d'un style à colombages caractéristique, tout en offrant des perspectives intéressantes pour des projets résidentiels et commerciaux personnalisés. L'immeuble se dresse sur un terrain d'environ 188 m² et s'intègre parfaitement au tissu urbain d'Uelzen. Les maisons à colombages environnantes et la proximité immédiate des commerces, cafés et services renforcent l'attrait de ce lieu. Le rez-de-chaussée abrite un local commercial d'environ 144 m², actuellement exploité comme opticien-audioprothésiste. La large vitrine donnant sur les rues commerçantes animées assure une excellente visibilité et constitue un atout publicitaire majeur pour les commerces de détail ou de services. Son entrée centrale attire immédiatement la clientèle. Grâce à son emplacement privilégié au cœur d'Uelzen, ce local commercial bien entretenu offre des conditions idéales pour une activité florissante. Les étages supérieurs abritent des appartements, dont un au premier étage d'environ 140 m², particulièrement remarquable. Cet appartement de cinq pièces offre une configuration flexible permettant des aménagements personnalisés. Que ce soit comme résidence principale, bureaux ou appartement locatif, il offre une grande liberté de conception. À partir du deuxième étage, il est possible d'aménager un appartement supplémentaire, offrant ainsi un potentiel de développement accru. Il convient de noter que les appartements situés à partir du premier étage nécessiteraient une rénovation complète pour répondre aux normes actuelles. La façade et la toiture de l'immeuble sont classées monuments historiques et contribuent de manière significative au patrimoine urbain, tandis que les intérieurs peuvent être modernisés et aménagés selon vos besoins. Un système de chauffage central au gaz, installé en 2023, assure l'approvisionnement énergétique du bâtiment. Le quartier regorge de commerces, de restaurants et de services divers. Son excellente accessibilité et son fort passage piétonnier rendent cet emplacement particulièrement attractif pour les entreprises et offrent des conditions idéales pour l'acquisition de nouveaux clients. L'alliance du cachet historique, de la situation centrale et du potentiel de développement représente une opportunité attrayante pour les acquéreurs sensibles au potentiel d'un bâtiment traditionnel en plein cœur d'Uelzen. Il est idéal pour les entreprises, les investisseurs ou les propriétaires souhaitant allier vie professionnelle et vie personnelle. Nous vous invitons à prendre rendez-vous pour une visite et à découvrir par vous-même les nombreuses possibilités offertes par cet immeuble à usage mixte.

CODE DU BIEN: 25239233_2 - 29525 Uelzen

Détails des commodités

- 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.

CODE DU BIEN: 25239233_2 - 29525 Uelzen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25239233_2 - 29525 Uelzen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25239233_2 - 29525 Uelzen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Maik Röper

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com