Uelzen

Οικιστικό και επαγγελματικό κτίριο με γοητεία από ημιξύλινη επένδυση και καλή απόδοση επένδυσης σε κεντρική τοποθεσία

Αριθμός ακινήτου: 25239233_2



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 369.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 140 m² • ΔΩΜΆΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 188 m²

Αριθμός ακινήτου: 25239233_2 - 29525 Uelzen

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25239233_2 - 29525 Uelzen

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25239233_2
Επιφάνεια	ca. 140 m²
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή
Δωμάτια	5
Έτος κατασκευής	1748

Τιμή αγοράς	369.000 EUR
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 360 m²

Αριθμός ακινήτου: 25239233_2 - 29525 Uelzen

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση
Πηγή ενέργειας	Αέριο
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	21.09.2035
Πηγή ενέργειας	Αέριο

Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Τελική ζήτηση ενέργειας	218 kWh/m²a
Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	G
Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1748

Αριθμός ακινήτου: 25239233_2 - 29525 Uelzen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25239233_2 - 29525 Uelzen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25239233_2 - 29525 Uelzen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25239233_2 - 29525 Uelzen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25239233_2 - 29525 Uelzen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25239233_2 - 29525 Uelzen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25239233_2 - 29525 Uelzen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25239233_2 - 29525 Uelzen

Μια πρώτη εντύπωση

Αυτό το ελκυστικό κτίριο μικτής χρήσης βρίσκεται σε μια προνομιακή τοποθεσία στο κέντρο της πόλης και εντυπωσιάζει με την ιστορική του ξύλινη πρόσοψη και τις ευέλικτες δυνατότητες χρήσης του. Κλασικό παράδειγμα κατασκευής με ξύλινο σκελετό στη Βόρεια Γερμανία, το κτίριο εντάσσεται αρμονικά στο αστικό τοπίο της δημοφιλούς χανσεατικής πόλης Uelzen. Χτισμένο το 1748, το σπίτι αντανακλά τη μοναδική ιστορική γοητεία και το χαρακτηριστικό στυλ με ξύλινο σκελετό, προσφέροντας παράλληλα ενδιαφέρουσες δυνατότητες για μεμονωμένες οικιστικές και εμπορικές ιδέες. Το κτίριο βρίσκεται σε οικόπεδο περίπου 188 τ.μ. και είναι ενσωματωμένο στο καθιερωμένο αστικό τοπίο του Uelzen. Τα γύρω ξύλινα σπίτια και η άμεση γειτνίαση με καταστήματα, καφετέριες και παρόχους υπηρεσιών υπογραμμίζουν την ελκυστικότητα αυτής της τοποθεσίας. Το ισόγειο στεγάζει μια εμπορική μονάδα περίπου 144 τ.μ., η οποία λειτουργεί επί του παρόντος ως οπτικό και ειδικός σε ακουστικά βαρηκοΐας. Η γενναιόδωρη βιτρίνα με θέα στους πολυσύχναστους δρόμους της αγοράς εξασφαλίζει εξαιρετική ορατότητα και δημιουργεί υψηλή διαφημιστική αξία για επιχειρήσεις λιανικής ή παροχής υπηρεσιών. Η εντυπωσιακή βιτρίνα με την κεντρική είσοδό της προσελκύει άμεσα πελάτες. Χάρη στην τοποθεσία της στην καρδιά του Uelzen, αυτή η καλοδιατηρημένη μονάδα λιανικής προσφέρει ιδανικές συνθήκες για επιτυχημένες επιχειρηματικές δραστηριότητες. Οι επάνω όροφοι περιλαμβάνουν οικιστικές μονάδες, με τη μονάδα στον πρώτο όροφο, η οποία έχει επιφάνεια περίπου 140 τ.μ., να είναι ιδιαίτερα αξιοσημείωτη. Αυτή η μονάδα προσφέρει πέντε δωμάτια με ευέλικτη διαρρύθμιση που επιτρέπει εξατομικευμένες σχεδιαστικές ιδέες. Είτε πρόκειται για ιδιωτική κατοικία, χώρο γραφείου είτε για πιθανό ενοικιαζόμενο διαμέρισμα, ο χώρος προσφέρει σημαντική ευελιξία σχεδιασμού. Από τον δεύτερο όροφο και πάνω, υπάρχει επίσης η δυνατότητα ανάπτυξης μιας επιπλέον οικιστικής μονάδας, παρέχοντας περαιτέρω δυνατότητες ανάπτυξης. Πρέπει να σημειωθεί ότι οι μονάδες από τον πρώτο όροφο και πάνω θα χρειαστούν ολοκληρωμένη ανακαίνιση για να ανταποκριθούν στα σύγχρονα πρότυπα. Η πρόσοψη και η στέγη του κτιρίου έχουν χαρακτηριστεί ως ιστορικά μνημεία και συμβάλλουν σημαντικά στο ιστορικό αστικό τοπίο, ενώ οι εσωτερικοί χώροι μπορούν να εκσυγχρονιστούν και να χρησιμοποιηθούν με ευελιξία. Ένα σύστημα κεντρικής θέρμανσης αερίου, που εγκαταστάθηκε το 2023, διασφαλίζει την ενεργειακή τροφοδοσία του κτιρίου. Το άμεσο περιβάλλον του ακινήτου χαρακτηρίζεται από καταστήματα λιανικής, εστιατόρια και μια ποικιλία παρόχων υπηρεσιών. Η εξαιρετική προσβασιμότητα και η υψηλή κυκλοφορία πεζών καθιστούν αυτήν την τοποθεσία ιδιαίτερα ελκυστική για επιχειρήσεις και προσφέρει ιδανικές συνθήκες για την απόκτηση νέων πελατών. Ο συνδυασμός ιστορικού χαρακτήρα, κεντρικής τοποθεσίας και αναπτυξιακών δυνατοτήτων αποτελεί μια ελκυστική ευκαιρία για αγοραστές που εκτιμούν τις δυνατότητες ενός παραδοσιακού κτιρίου στην καρδιά του κέντρου της πόλης Uelzen. Είναι ιδανικό για επιχειρήσεις, επενδυτές ή ιδιοκτήτες που επιθυμούν να συνδυάσουν

τη ζωή και την εργασία κάτω από την ίδια στέγη. Σας προσκαλούμε να κλείσετε ένα ραντεβού για να το δείτε και να δείτε από κοντά τις πολυάριθμες δυνατότητες που προσφέρει αυτό το κτίριο μικτής χρήσης.

Αριθμός ακινήτου: 25239233_2 - 29525 Uelzen

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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.

Αριθμός ακινήτου: 25239233_2 - 29525 Uelzen

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25239233_2 - 29525 Uelzen

Αλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25239233_2 - 29525 Uelzen

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Maik Röper

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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com