Uelzen

Lakó- és kereskedelmi épület favázas bájjal és jó megtérüléssel központi helyen

VP azonosító: 25239233_2



VÉTELÁR: 369.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 140 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 188 m²

VP azonosító: 25239233_2 - 29525 Uelzen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25239233_2 - 29525 Uelzen

Áttekintés

VP azonosító	25239233_2
Hasznos lakótér	ca. 140 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Építés éve	1748

Vételár	369.000 EUR
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 360 m²

VP azonosító: 25239233_2 - 29525 Uelzen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	21.09.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	218 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1748

VP azonosító: 25239233_2 - 29525 Uelzen

Az ingatlan





VP azonosító: 25239233_2 - 29525 Uelzen

Az ingatlan





VP azonosító: 25239233_2 - 29525 Uelzen

Az ingatlan





VP azonosító: 25239233_2 - 29525 Uelzen

Az ingatlan





VP azonosító: 25239233_2 - 29525 Uelzen

Az ingatlan





VP azonosító: 25239233_2 - 29525 Uelzen

Az ingatlan





VP azonosító: 25239233_2 - 29525 Uelzen

Az ingatlan



VP azonosító: 25239233_2 - 29525 Uelzen

Az elso benyomás

Ez a vonzó, vegyes funkciójú épület kiváló belvárosi helyen található, és lenyugözo történelmi favázas homlokzatával és sokoldalú felhasználási lehetoségeivel. Az észak-német favázas építkezés klasszikus példájaként az épület harmonikusan illeszkedik a népszeru hanza-város, Uelzen városképébe. Az 1748-ban épült ház egyedi történelmi bájt és jellegzetes favázas stílust tükröz, miközben érdekes lehetoségeket kínál egyedi lakó- és kereskedelmi koncepciók számára. Az épület egy körülbelül 188 m²-es telken áll, és integrálódik Uelzen kialakult városképébe. A környezo favázas házak és az üzletek, kávézók és szolgáltatók közvetlen közelsége kiemeli a helyszín vonzerejét. A földszinten egy körülbelül 144 m²-es üzlethelyiség található, amely jelenleg optikusként és hallókészülék-specialistaként muködik. A nyüzsgo piactérre nézo tágas üzlethelyiség kiváló láthatóságot biztosít, és magas reklámértéket teremt a kiskereskedelmi vagy szolgáltató vállalkozások számára. A központi bejárattal rendelkezo lenyugözo üzlethelyiség közvetlenül vonzza a vásárlókat. Uelzen szívében való elhelyezkedésének köszönhetoen ez a jól karbantartott üzlethelyiség ideális feltételeket kínál a sikeres üzleti muködéshez. A felso emeleteken lakóegységek találhatók, amelyek közül különösen figyelemre méltó az elso emeleti, körülbelül 140 m²-es egység. Ez az egység öt szobát kínál rugalmas elrendezéssel, amely lehetové teszi az egyedi tervezési koncepciókat. Akár magánlakásról, irodáról vagy potenciális bérlakásról van szó, a tér jelentos tervezési rugalmasságot kínál. A második emelettol felfelé lehetoség van egy további lakóegység kialakítására is, ami további fejlesztési potenciált biztosít. Meg kell jegyezni, hogy az elso emelettol felfelé lévo egységek átfogó felújítást igényelnek a modern szabványoknak való megfelelés érdekében. Az épület homlokzata és teteje muemlékvédelem alatt áll, és jelentosen hozzájárul a történelmi városképhez, míg a belso terek modernizálhatók és rugalmasan használhatók. Az épület energiaellátását a 2023-ban telepített gáz központi futés biztosítja. Az ingatlan közvetlen környezetét kiskereskedelem, éttermek és különféle szolgáltatók jellemzik. A kiváló megközelíthetoség és a nagy gyalogosforgalom különösen vonzóvá teszi ezt a helyszínt a vállalkozások számára, és ideális feltételeket kínál új ügyfelek megszerzéséhez. A történelmi jelleg, a központi elhelyezkedés és a fejlesztési potenciál kombinációja vonzó lehetoséget kínál azoknak a vásárlóknak, akik értékelik egy hagyományos épületben rejlo lehetoségeket Uelzen belvárosának szívében. Ideális vállalkozások, befektetok vagy tulajdonosok számára, akik egy fedél alatt szeretnék összekapcsolni az életet és a munkát. Meghívjuk Önt, hogy egyeztessen idopontot megtekintésre, és gyozodjön meg róla, milyen számos lehetoséget kínál ez a vegyes funkciójú épület.

VP azonosító: 25239233_2 - 29525 Uelzen

Részletes felszereltség

- 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.

VP azonosító: 25239233_2 - 29525 Uelzen

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25239233_2 - 29525 Uelzen

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25239233_2 - 29525 Uelzen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Maik Röper

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com