Uelzen

Edificio residenziale e commerciale con fascino a graticcio e buon ritorno sull'investimento in posizione centrale

Codice oggetto: 25239233_2



PREZZO D'ACQUISTO: 369.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 188 m²

Codice oggetto: 25239233_2 - 29525 Uelzen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25239233_2 - 29525 Uelzen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25239233_2
Superficie netta	ca. 140 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Anno di costruzione	1748

Prezzo d'acquisto	369.000 EUR
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 360 m²

Codice oggetto: 25239233_2 - 29525 Uelzen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	21.09.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	218 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1748

Codice oggetto: 25239233_2 - 29525 Uelzen

La proprietà





Codice oggetto: 25239233_2 - 29525 Uelzen

La proprietà





Codice oggetto: 25239233_2 - 29525 Uelzen

La proprietà





Codice oggetto: 25239233_2 - 29525 Uelzen

La proprietà





Codice oggetto: 25239233_2 - 29525 Uelzen

La proprietà





Codice oggetto: 25239233_2 - 29525 Uelzen

La proprietà





Codice oggetto: 25239233_2 - 29525 Uelzen

La proprietà



Codice oggetto: 25239233_2 - 29525 Uelzen

Una prima impressione

Questo attraente edificio a uso misto è situato in una posizione privilegiata nel centro della città e colpisce per la sua storica facciata a graticcio e le sue molteplici possibilità di utilizzo. Classico esempio di costruzione a graticcio della Germania settentrionale, l'edificio si integra armoniosamente nel paesaggio urbano della famosa città anseatica di Uelzen. Costruita nel 1748, la casa riflette il fascino storico unico e il caratteristico stile a graticcio, offrendo al contempo interessanti possibilità per soluzioni residenziali e commerciali personalizzate. L'edificio sorge su un terreno di circa 188 m² ed è integrato nel consolidato paesaggio urbano di Uelzen. Le case a graticcio circostanti e la vicinanza immediata a negozi, bar e fornitori di servizi sottolineano il fascino di questa posizione. Il piano terra ospita un'unità commerciale di circa 144 m², attualmente gestita come ottica e centro specializzato in apparecchi acustici. L'ampia vetrina che si affaccia sulle vivaci vie del mercato garantisce un'eccellente visibilità e crea un elevato valore pubblicitario per le attività commerciali al dettaglio o di servizi. L'imponente vetrina con il suo ingresso centrale attira direttamente i clienti. Grazie alla sua posizione nel cuore di Uelzen, questa unità commerciale ben tenuta offre le condizioni ideali per un'attività di successo. I piani superiori ospitano unità residenziali, tra cui spicca l'unità al primo piano, di circa 140 m². Questa unità offre cinque locali con una disposizione flessibile che consente di realizzare soluzioni progettuali personalizzate. Che si tratti di residenza privata, ufficio o potenziale appartamento in affitto, lo spazio offre una notevole flessibilità di progettazione. Dal secondo piano in su, vi è anche la possibilità di sviluppare un'ulteriore unità residenziale, offrendo ulteriore potenziale di sviluppo. È importante notare che le unità dal primo piano in su richiederebbero una ristrutturazione completa per soddisfare gli standard moderni. La facciata e il tetto dell'edificio sono classificati come monumenti storici e contribuiscono in modo significativo al paesaggio urbano storico, mentre gli interni possono essere modernizzati e utilizzati in modo flessibile. Un impianto di riscaldamento centralizzato a gas, installato nel 2023, garantisce l'approvvigionamento energetico dell'edificio. Le immediate vicinanze dell'immobile sono caratterizzate da negozi, ristoranti e una varietà di servizi. L'eccellente accessibilità e l'intenso traffico pedonale rendono questa posizione particolarmente attraente per le aziende e offrono le condizioni ideali per l'acquisizione di nuovi clienti. La combinazione di carattere storico, posizione centrale e potenziale di sviluppo rappresenta un'opportunità interessante per gli acquirenti che apprezzano il potenziale di un edificio tradizionale nel cuore del centro di Uelzen. È ideale per aziende, investitori o proprietari che desiderano combinare vita e lavoro sotto lo stesso tetto. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per una visita e a scoprire di persona le numerose possibilità offerte da questo edificio a uso misto.

Codice oggetto: 25239233_2 - 29525 Uelzen

Dettagli dei servizi

- 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.

Codice oggetto: 25239233_2 - 29525 Uelzen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25239233_2 - 29525 Uelzen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25239233_2 - 29525 Uelzen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Maik Röper

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com