Uelzen

# Vom Bestand zur Vision: Projektareal mit Entwicklungsperspektive in gewachsener Lage

*Objektnummer: 26238207*




KAUFPREIS: 719.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 5005 m²

Objektnummer: 26238207 - 29525 Uelzen


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26238207 - 29525 Uelzen

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26238207 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 719.000 EUR |
| Objektart | Grundstück |
| Provision | Käuferprovision 6,54 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |

Objektnummer: 26238207 - 29525 Uelzen

# Die Immobilie

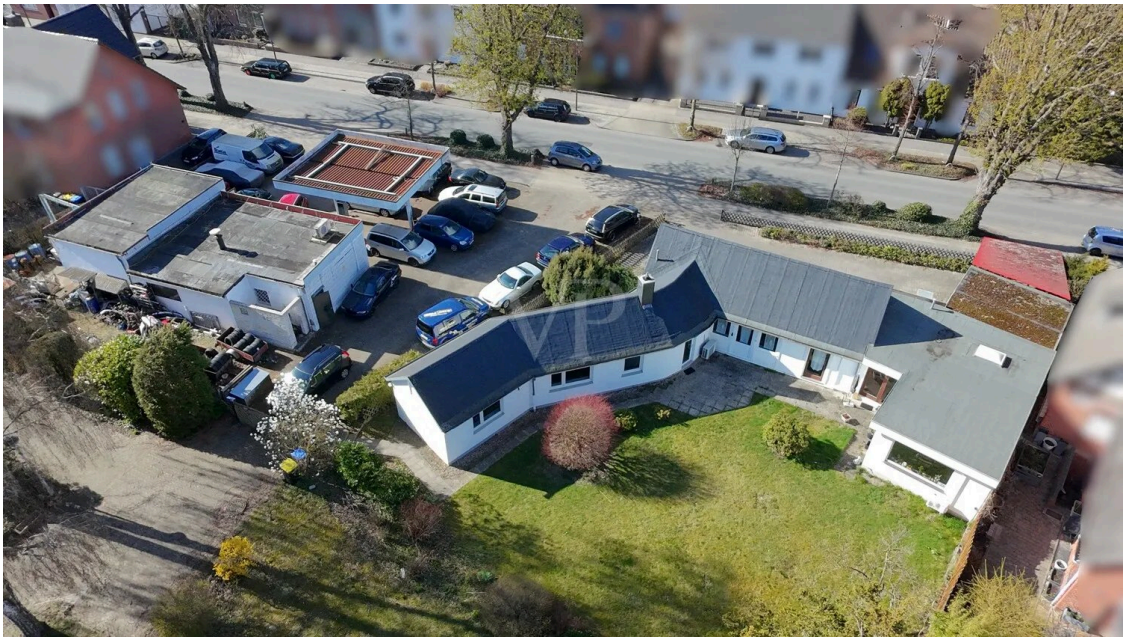




Objektnummer: 26238207 - 29525 Uelzen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26238207 - 29525 Uelzen

# Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein großzügiges Grundstück in etablierter Lage von Uelzen mit einer Gesamtfläche von ca. 5.005 m², welches zwei zusammenhängende Flurstücke umfasst und sich ideal für eine Wohnbebauung eignet. Diese Fläche bietet ausreichend Platz für die Errichtung verschiedener Bauvorhaben, die jeweils in einem separaten Baufenster realisiert werden können. Diese besonderen Gegebenheiten ermöglichen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und geben künftigen Bauherren die Freiheit, ihre Träume zu realisieren.

Das Grundstück setzt sich aus mehreren funktional geschnittenen Flurstücken zusammen (u. a. ca. 658 m², 823 m², 790 m², 2.432 m² sowie kleinere Teilflächen) und bildet ein zusammenhängendes Entwicklungsfeld mit hervorragender Ausgangsbasis. Die Größe und der Zuschnitt des Areals erlauben unterschiedliche Herangehensweisen und bieten sowohl für kurzfristige als auch langfristige Projektentwicklungen ideale Voraussetzungen.
Das Entwicklungsareal befindet sich im unbeplanten Innenbereich, sodass sich die planungsrechtliche Beurteilung gemäß §34 Baugesetzbuch (BauGB) – dem sogenannten Einfügungsgebot – richtet. Demnach muss sich eine künftige Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die maßgebliche Umgebungsbebauung einfügen. Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet mit Tendenz zu einem Mischgebiet. Zulässig sind insbesondere Wohnnutzungen, Läden zur Versorgung des Gebiets, Schank- und Speisewirtschaften, kleinere Beherbergungsbetriebe sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Teile des Grundstücks sind aktuell mit Bestandsgebäuden aus verschiedenen Baujahren bebaut. Diese spiegeln die klassische Struktur der Nachkriegsentwicklung wider und eröffnen – je nach Konzeptansatz – unterschiedliche strategische Optionen. Im Zuge einer Neuentwicklung bietet sich insbesondere ein Rückbau der vorhandenen Bebauung an, um größtmögliche Freiheit für eine zukunftsorientierte Neubebauung zu schaffen. So kann das Grundstücksensemble ohne bauliche Einschränkungen vollständig neu gedacht und optimal an moderne Anforderungen angepasst werden.

Die Umgebungsbebauung ist durch eine aufgelockerte Wohnstruktur mit unterschiedlichen Gebäudehöhen und Geschossigkeiten geprägt – von eingeschossigen Gebäuden bis hin zu zwei Vollgeschossen mit zusätzlichem Staffelgeschoss. Eine künftige Bebauung sollte sich hieran orientieren und zudem straßenbegleitend erfolgen. Charakteristisch ist eine Vorgartenzone von etwa 3 Metern, die in die Planung einzubeziehen ist. Auch die Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände wird im Zusammenspiel mit der Gebäudehöhe eine wesentliche Rolle spielen.
Die gewachsene Wohnlage mit bestehender Nachbarschaftsstruktur bildet eine ideale

Grundlage für die Integration neuer Wohnformen. Die Aufteilung in mehrere Flurstücke ermöglicht eine flexible, auch abschnittsweise Entwicklung und bietet Spielraum, um auf Marktanforderungen oder konzeptionelle Anpassungen zu reagieren. Die guten Grundstückszuschnitte sind besonders attraktiv für moderne Wohnkonzepte und unterstützen kreative, bedarfsgerechte Lösungen, die sich harmonisch in das Stadtbild von Uelzen einfügen.

Ein Grundstücksensemble mit Substanz, Größe und Entwicklungspotenzial – für Projektentwickler und Investoren, die nicht nur bauen, sondern nachhaltig gestalten und prägen möchten. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Raum für innovative Ideen und zukunftsfähige Projekte zu schaffen. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und laden Sie zu einer Besichtigung vor Ort ein, um das Potenzial dieses besonderen Entwicklungsareals persönlich zu erleben.

Objektnummer: 26238207 - 29525 Uelzen

# Alles zum Standort

Das angebotene Grundstücksensemble befindet sich in gewachsener Wohnlage im Stadtgebiet von Uelzen. Die Umgebung ist geprägt von einer aufgelockerten Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern aus unterschiedlichen Entwicklungsphasen, was dem Standort eine stabile Struktur verleiht.

Die Mikrolage überzeugt durch ihre ausgewogene Kombination aus Wohnruhe und funktionaler Anbindung. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Nahversorger, Schulen und Kindergärten sind im erweiterten Umfeld vorhanden und teilweise auch fußläufig bzw. in kurzer Distanz erreichbar. Dies schafft eine solide Grundlage für zukunftsfähige Wohnkonzepte mit breiter Zielgruppenansprache.

Auch infrastrukturell ist der Standort gut eingebunden: Die Innenstadt von Uelzen mit ihrem vielfältigen Angebot an Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen ist in wenigen Minuten erreichbar. Der Bahnhof von Uelzen als wichtiger regionaler Knotenpunkt bietet Anschluss an überregionale Verbindungen und stärkt die Attraktivität des Standorts auch für Pendler.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt sowohl über das lokale Straßennetz als auch über die umliegenden Bundesstraßen, wodurch eine gute Erreichbarkeit innerhalb der Region gewährleistet ist. Gleichzeitig bleibt der Charakter eines ruhigen Wohnumfeldes erhalten – ein entscheidender Faktor für nachhaltige Wohnraumentwicklung.

Die Kombination aus gewachsener Nachbarschaft, vorhandener Infrastruktur und moderater Nachverdichtungsstruktur bietet ideale Voraussetzungen für eine zukunftsorientierte Weiterentwicklung im Bestand. Projektentwickler finden hier ein Umfeld vor, das sowohl klassische Wohnformen als auch moderne, verdichtete Konzepte trägt und langfristig stabile Nachfrage erwarten lässt.

Objektnummer: 26238207 - 29525 Uelzen

# Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26238207 - 29525 Uelzen

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Maik Röper

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com