

Uelzen

# Kleines, feines Ladenlokal mit zwei Räumen – perfekt für Ihre Ideen

Objektnummer: 25239246



MIETPREIS: 583 EUR • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 25239246 - 29525 Uelzen**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25239246 - 29525 Uelzen**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>25239246</b>
<b>Zimmer</b>	<b>2</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1952</b>

<b>Mietpreis</b>	<b>583 EUR</b>
<b>Nebenkosten</b>	<b>115 EUR</b>
<b>Einzelhandel</b>	<b>Ladenlokal</b>
<b>Provision</b>	<b>Mieterprovision beträgt das 1,785- fache der mtl. Nettokaltmiete (inkl. MwSt.)</b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 70 m<sup>2</sup></b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Gewerbefläche</b>	<b>ca. 70 m<sup>2</sup></b>
<b>Vermietbare Fläche</b>	<b>ca. 70 m<sup>2</sup></b>

Objektnummer: 25239246 - 29525 Uelzen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieinformationen	BEDARF
Energieausweis gültig bis	21.12.2033	Endenergiebedarf	124.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie- Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1952

Objektnummer: 25239246 - 29525 Uelzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239246 - 29525 Uelzen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25239246 - 29525 Uelzen**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses gepflegte Ladenlokal aus dem Baujahr 1952 bietet eine interessante Möglichkeit für Gewerbetreibende, die auf der Suche nach einer gut erreichbaren und funktionalen Einzelhandelsfläche sind. Die Immobilie verfügt über eine zweckmäßige und durchdachte Aufteilung. Aktuell wird das Objekt als Bäckerei genutzt, sodass sich insbesondere für ähnliche Konzepte, aber auch andere Einzelhandelsideen, ein unkomplizierter Einstieg bietet.

Mit insgesamt zwei Räumen umfasst das Angebot neben dem Verkaufsraum auch einen weiteren Raum, welcher flexibel nutzbar ist – beispielsweise als Lagerfläche oder für andere betriebliche Zwecke. Der Verkaufsraum überzeugt durch seine offene Gestaltung und die direkte Anbindung an den Kundenbereich.

Ein weiteres Merkmal dieser Immobilie ist der Hintereingang, der sich ideal für Anlieferungen und Abtransporte eignet. So kann der Warenverkehr diskret und effizient abgewickelt werden, ohne den laufenden Betrieb und den Publikumsverkehr im Verkaufsraum zu beeinträchtigen.

Eine Gasetagenheizung sorgt für wohltemperierte Räume und gewährleistet so auch in den Wintermonaten angenehme Bedingungen für Mitarbeiter und Kunden. Die Aufteilung und Ausstattung der Räume bieten Flexibilität für verschiedene Nutzungskonzepte im Bereich Einzelhandel – hier sind sowohl klassische als auch innovative Geschäftsmodelle realisierbar.

Die angebotene Fläche eignet sich insbesondere für Gewerbetreibende, die ein gepflegtes Erscheinungsbild, praktische Details und eine unkomplizierte Nutzung zu schätzen wissen. Dabei bietet die durchdachte Aufteilung Raum für individuelle Gestaltungswünsche und Anpassungen an das jeweilige Geschäftskonzept.

Haben Sie Interesse, dieses Ladenlokal näher kennenzulernen? Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihren Geschäftsideen an einem attraktiven Standort neuen Raum zu geben und profitieren Sie von den funktionalen Gegebenheiten dieser Immobilie.

**Objektnummer: 25239246 - 29525 Uelzen**

## **Alles zum Standort**

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 Lage des Ladenlokals zeichnet sich durch eine verkehrsgünstige Erreichbarkeit aus. Bis zur Innenstadt von Uelzen sind es etwa 1 Kilometer, wodurch eine gute Anbindung an zentrale Versorgungs- und Dienstleistungspunkte besteht, ohne jedoch direkt im Trubel des Zentrums zu liegen. Dies bietet potenziellen Betreibern die Möglichkeit, von einer angenehmen Ruhe und gleichzeitig einer soliden Kundenfrequenz zu profitieren. Durch die Nähe zur Innenstadt sowie die gute Erreichbarkeit ist insgesamt eine sehr attraktive Frequentierung des Standorts gegeben.

Die Entfernung zum Hundertwasserbahnhof Uelzen beträgt rund 1,5 Kilometer – ein zusätzlicher Vorteil für Kunden und Lieferanten, die auf den öffentlichen Nahverkehr angewiesen sind, und ein weiterer Faktor für eine kontinuierliche Besucherfrequenz.

**Objektnummer: 25239246 - 29525 Uelzen**

## **Weitere Informationen**

**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: 25239246 - 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](mailto:uelzen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**