

## Uelzen

????????? ???? ?????????????????? ??????? ???? ?????????? ???  
????????????? ??????????? ???? ?????? ?????????? ?????????????? ??  
????????????? ??????????????

Αριθμός ακινήτου: 25239233\_2



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

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 369.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 140 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 188 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 25239233\_2 - 29525 Uelzen

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 25239233\_2 - 29525 Uelzen

?? ??? ??????

?????? ????????	25239233_2	???? ??????	369.000 EUR
??????????	ca. 140 m <sup>2</sup>	??????????	Käuferprovision
????? ??????	????????????? ??????		beträgt 5,95 % (inkl.
?????????	5		MwSt.) des
???? ????????????	1748		beurkundeten
			Kaufpreises
		???????? ????????????	???????
		?????????????????????	ca. 360 m <sup>2</sup>
		??????	

Αριθμός ακινήτου: 25239233\_2 - 29525 Uelzen

?????????? ???? ???? ?

????????? ?????????	????????? ????????	?????????????? ??????????	BEDARF
????? ??????????	?????	????????? ?????? ??????????	218.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????? ???????????????? ???????? ??	21.09.2035	????????? ????????????? ?????????	G
????? ??????????	?????	????? ?????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1748

Αριθμός ακινήτου: 25239233\_2 - 29525 Uelzen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25239233\_2 - 29525 Uelzen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25239233\_2 - 29525 Uelzen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25239233\_2 - 29525 Uelzen

?? ????????



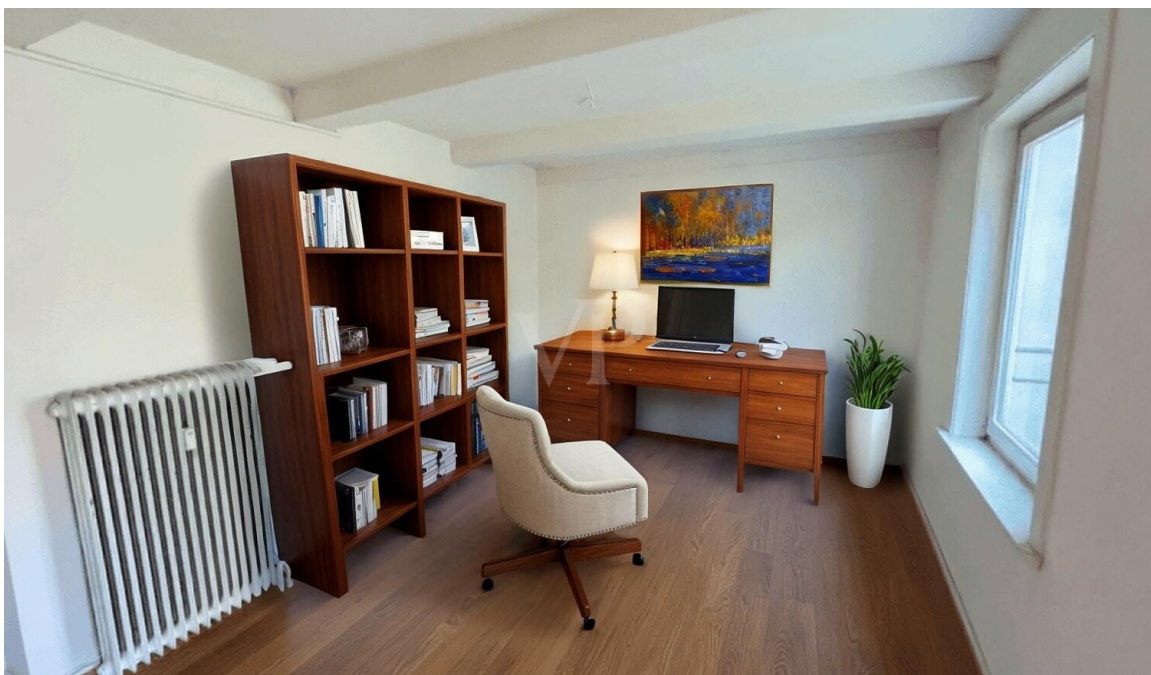
Αριθμός ακινήτου: 25239233\_2 - 29525 Uelzen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25239233\_2 - 29525 Uelzen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25239233\_2 - 29525 Uelzen

?? ???????





?????????? ?? ?????????? ?? ??????????? ?? ??? ??? ??? ??????? ????? ??? ??? ????? ??????  
?? ?????????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?? ?? ?????? ?? ?? ?????? ?? ?????? ??  
????????????? ?????????????? ?? ??????????? ????? ?? ?????? ?????? ??????

**Αριθμός ακινήτου: 25239233\_2 - 29525 Uelzen**

**?????????????? ???? ????????**

- **Jährliche Mieteinnahmen (Ist): 33.745,32 Euro**

- **Gewerbefläche: ca. 144 m<sup>2</sup>**

- **Wohnfläche: ca. 140 m<sup>2</sup>**

- **Nutzfläche: ca. 360 m<sup>2</sup>**

- **Grundstücksgröße: ca. 188 m<sup>2</sup>**

**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/(m<sup>2</sup>·a)**

**Endenergieverbrauch Strom: 94,5 kWh/(m<sup>2</sup>·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**

**???? ???? ???? ????????????**

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**

**????? ??????????????**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 218.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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

?????????? ??????????????

?? ????????????? ?????????????, ????????????? ?? ?? ????????? ????????????? ???:

Maik Röper

---

Veerßer Straße 26, 29525 Uelzen

Tel.: +49 581 - 38 96 430 0

E-Mail: uelzen@von-poll.com

???? ????????? ????????? von Poll Immobilien GmbH

---

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