

Uelzen

# Lakó- és kereskedelmi épület favázás bájjal és jó megtérüléssel központi helyen

VP azonosító: 25239233\_2



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

VÉTELÁR: 369.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 140 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 188 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25239233\_2 - 29525 Uelzen

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

VP azonosító: 25239233\_2 - 29525 Uelzen

## Áttekintés

VP azonosító	25239233_2
Hasznos lakótér	ca. 140 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Építés éve	1748

Vételár	369.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 360 m <sup>2</sup>

VP azonosító: 25239233\_2 - 29525 Uelzen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	21.09.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	218.00 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





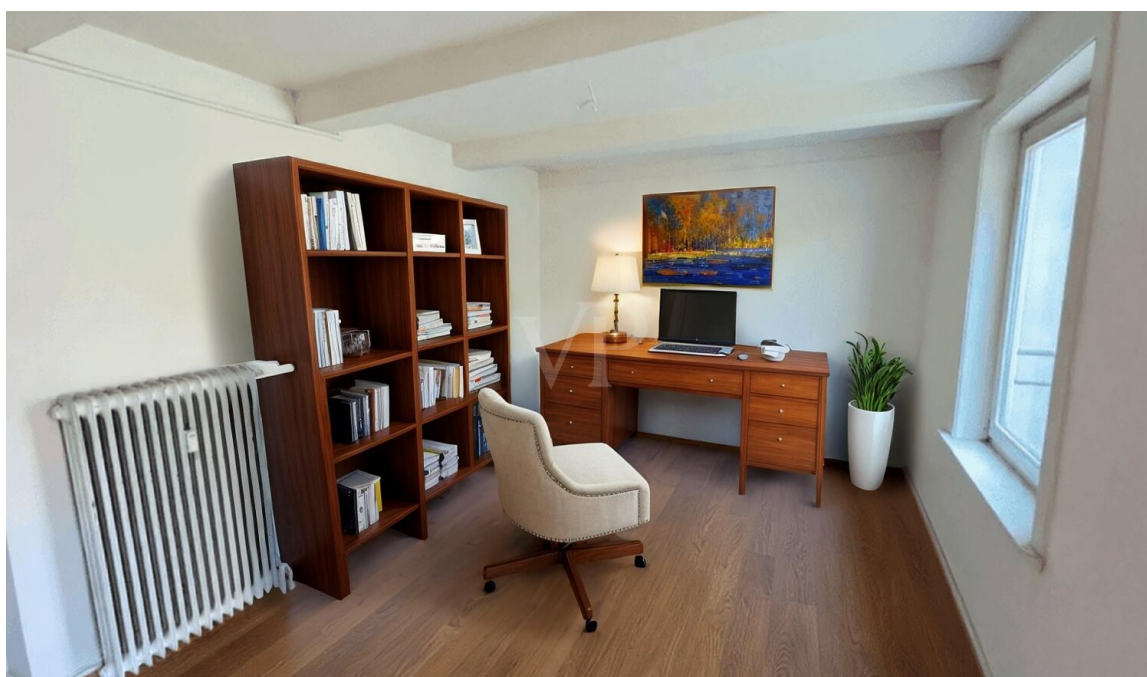
VP azonosító: 25239233\_2 - 29525 Uelzen

## 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 első benyomás

Ez a vonzó, vegyes funkciójú épület kiváló belvárosi helyen található, és lenyugózó történelmi favázas homlokzatával és sokoldalú felhasználási lehetőségeivel. Az észak-német favázas építkezés klasszikus példjaként az épület harmonikusan illeszkedik a népszerű hanza-város, Uelzen városképébe. Az 1748-ban épült ház egyedi történelmi báj és jellegzetes favázas stílust tükröz, miközben érdekes lehetőségeket kínál egyedi lakó- és kereskedelmi koncepciók számára. Az épület egy körülbelül 188 m<sup>2</sup>-es telken áll, és integrálódik Uelzen kialakult városképébe. A környező favázas házak és az üzletek, kávézók és szolgáltatók közvetlen közelsége kiemeli a helyszín vonzerejét. A földszinten egy körülbelül 144 m<sup>2</sup>-es üzlethelyiség található, amely jelenleg optikusként és hallókészülék-specialistaként működik. A nyüzsgő piacra néző tágas üzlethelyiség kiváló láthatóságot biztosít, és magas reklámértéket teremt a kiskereskedelmi vagy szolgáltató vállalkozások számára. A központi bejáratral rendelkező lenyugózó üzlethelyiség közvetlenül vonzza a vásárlókat. Uelzen szívében való elhelyezkedésének köszönhetően ez a jól karbantartott üzlethelyiség ideális feltételeket kínál a sikeres üzleti működéshez. A felső emeleteken lakóegységek találhatók, amelyek közül különösen figyelemre méltó az első emeleti, körülbelül 140 m<sup>2</sup>-es egység. Ez az egység öt szobát kínál rugalmas elrendezéssel, amely lehetővé teszi az egyedi tervezési koncepciókat. Akár magánlakásról, irodáról vagy potenciális bérlakásról van szó, a tér jelentős tervezési rugalmasságot kínál. A második emeletről felfelé lehetőség van egy további lakóegység kialakítására is, ami további fejlesztési potenciált biztosít. Meg kell jegyezni, hogy az első emeletről felfelé lévő egységek átfogó felújítást igényelnek a modern szabványoknak való megfelelés érdekében. Az épület homlokzata és teteje műemlékvédelem alatt áll, és jelentősen hozzájárul a történelmi városképhez, míg a belső terek modernizálhatók és rugalmasan használhatók. Az épület energiaellátását a 2023-ban telepített gáz központi fűtés biztosítja. Az ingatlan közvetlen környezetét kiskereskedelem, éttermek és különféle szolgáltatók jellemzik. A kiváló megközelíthetőség 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 lehetőséget kínál azoknak a vásárlóknak, akik értékelik egy hagyományos épületben rejlő lehetőségeket Uelzen belvárosának szívében. Ideális vállalkozások, befektetők vagy tulajdonosok számára, akik egy fedél alatt szeretnék összekapcsolni az életet és a munkát. Meghívjuk Önt, hogy egyeztessen időpontot megtekintésre, és győződjön meg róla, milyen számos lehetőséget kínál ez a vegyes funkciójú épület.

VP azonosító: 25239233\_2 - 29525 Uelzen

## Részletes felszereltség

- 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>
- Grundstückgröße: 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.

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 zukunftsicheren 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/(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 Handelsregistrauszugs, 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](mailto:uelzen@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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