Uelzen

# Wohn- und Geschäftshaus mit Fachwerkcharme und guter Rendite in zentraler Lage

***??????? ????????: 25239233***

**???? ??????: 369.000 EUR • ?????????: ca. 140 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 188 m²**

**??????? ????????: 25239233 - 29525 Uelzen**

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

**??????? ????????: 25239233 - 29525 Uelzen**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25239233 |
| ????????? | ca. 140 m² |
| ????? ?????? | ??????????? ????? |
| ??????? | 5 |
| ???? ?????????? | 1748 |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 369.000 EUR |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ??????????????? ????? | ca. 360 m² |
| ????????? ????? | ca. 144 m² |
| ???????????? ????? | ca. 284 m² |

??????? ????????: 25239233 - 29525 Uelzen

# ?????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ???????? ???????? |
| ???? ????????? | ????? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 21.09.2035 |
| ???? ????????? | ????? |

| | |
|---|---|
| ????????????? ????????? | BEDARF |
| ?????? ?????? ????????? | 218.00 kWh/m²a |
| ????????? ?????????? ???????? | G |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ????????? ????????????? | 1748 |

**??????? ????????: 25239233 - 29525 Uelzen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25239233 - 29525 Uelzen**

# ?? ???????

??????? ????????: 25239233 - 29525 Uelzen

# ?? ???????

??????? ????????: 25239233 - 29525 Uelzen

# ?? ???????

??????? ????????: 25239233 - 29525 Uelzen

# ?? ???????

??????? ????????: 25239233 - 29525 Uelzen

# ?? ???????

??????? ????????: 25239233 - 29525 Uelzen

# ?? ???????

**??????? ????????: 25239233 - 29525 Uelzen**

# ??? ????? ????????

Dieses attraktive Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in bester Innenstadtlage und überzeugt durch seine historische Fachwerkfassade sowie durch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das Gebäude ist ein klassisches Beispiel norddeutscher Fachwerkbauweise und fügt sich harmonisch in das Stadtbild der beliebten Hansestadt Uelzen ein. Erbaut im Jahr 1748, spiegelt das Haus den besonderen historischen Charme und den charakteristischen Fachwerkstil wider und bietet gleichzeitig interessante Perspektiven für individuelle Wohn- und Geschäftskonzepte.

Das Haus steht auf einem rund 188?m² großen Grundstück und ist in das gewachsene Stadtbild der Hansestadt Uelzen eingebettet. Die umliegenden Fachwerkhäuser und die unmittelbare Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Dienstleistern unterstreichen die Attraktivität dieser Lage.

Das Erdgeschoss beherbergt eine ca. 144 m² große Gewerbeeinheit, die aktuell als Augenoptik- und Hörakustikfachgeschäft geführt wird. Die großzügige Schaufensterfront zu den belebten Marktstraßen sorgt für eine exzellente Sichtbarkeit und schafft einen hohen Werbewert für Einzelhandel oder Dienstleistungsgewerbe. Die repräsentative Ladenfront mit zentralem Eingangsbereich trägt dazu bei, Kunden direkt anzusprechen. Dank ihrer Lage im Herzen von Uelzen, bietet die gut gepflegte Ladeneinheit, ideale Voraussetzungen für erfolgreiche Geschäftsaktivitäten.

In den Obergeschossen befinden sich die Wohneinheiten, wobei die Einheit im 1. Obergeschoss mit einer Fläche von ca. 140 m² besonders hervorzuheben ist. Hier stehen fünf Zimmer zur Verfügung, deren flexibler Zuschnitt individuellen Konzepten Raum bietet. Ob als private Wohnung, Büroetage oder potenzielle Mietwohnung – die Fläche bietet viel Gestaltungsspielraum. Ab der 2. Etage besteht zudem die Möglichkeit, eine zusätzliche Wohneinheit auszubauen, wodurch weiteres Entwicklungspotenzial gegeben ist. Es ist zu beachten, dass die Einheiten ab dem 1. Obergeschoss umfassend saniert werden müssten, um modernen Ansprüchen gerecht zu werden.

Die Fassade und das Dach des Gebäudes sind denkmalgeschützt und tragen wesentlich zum historischen Stadtbild bei, während die Innenräume modernisiert und flexibel genutzt werden können.

Eine Gaszentralheizung, die erst 2023 installiert wurde, stellt die Energieversorgung des Gebäudes sicher.

Die unmittelbare Umgebung des Objekts ist geprägt von Einzelhandel, Gastronomie und vielfältigen Dienstleistern. Eine hervorragende Erreichbarkeit sowie eine hohe Fußgängerfrequenz machen diesen Standort besonders attraktiv für Gewerbetreibende und bieten beste Voraussetzungen zur Akquise neuer Kunden. Die Kombination aus historischer Substanz, zentraler Lage und Entwicklungsspielraum bietet eine reizvolle Gelegenheit für Käufer, die das Potenzial eines traditionsreichen Gebäudes inmitten der Uelzener Innenstadt zu schätzen wissen. Ideal für Gewerbetreibende, Kapitalanleger oder Eigentümer, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den zahlreichen Möglichkeiten, die dieses Wohn- und Geschäftshaus Ihnen bietet.

**??????? ????????: 25239233 - 29525 Uelzen**

# ????????????? ??? ???????

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.

**??????? ????????: 25239233 - 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.

**??????? ????????: 25239233 - 29525 Uelzen**

# ????? ???????????

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.

**??????? ????????: 25239233 - 29525 Uelzen**

# ?????????? ????????????

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

Silke Freifrau von Koenig und 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