

# Objekt: 4047



## Zusammenfassung

- Nutzfläche: 162 m
- Raumaufteilung
  - Großer Empfangs- & Wartebereich
  - 4 großzügige Räume (je ca. 19–24 m<sup>2</sup>)
  - 2 kleinere Räume (z. B. Behandlungs- oder Büroräume)
  - Personalraum mit Küchenanschlüssen
  - Sanitäreinrichtungen: getrennte Damen- und Herren-WCs
- Barrierefreier Zugang per Aufzug
- Wände: helle Raufasertapeten
- Heizung: Gas-Zentralheizung
- Wärmeschutzverglasung
- Helle, freundliche Räume mit durchdachter Aufteilung
- Inklusionstoilette
- 1.400 € Netto
- Provision 1 MKM + MwSt.

**1.400 € Netto**



### Heideregion

Schuhstraße 11  
29525 Uelzen  
Tel: 0581 9738741  
Fax: 0581 9735932

### Wendland

Breite Straße 75 -Hinterhaus-  
29468 Bergen  
Tel. 05845 9889193

### Altmark

29489 Beetzendorf  
Kooperationsmakler  
Dirk Wohlfahrt  
Tel. 0581 9738741

[info@mellies-immobilien.de](mailto:info@mellies-immobilien.de)

Ihre Immobilien- und Sachverständigen-büros für die Lüneburger Heide, das Wendland und die Altmark.

[www.Mellies-Immobilien.de](http://www.Mellies-Immobilien.de)  
[www.Immowert-Niedersachsen.de](http://www.Immowert-Niedersachsen.de)

Berufsaufsichtsbehörde: Gewerbeurteil gemäß § 34c GewO erteilt durch. Industrie und Handelskammer Lüneburg – Wolfsburg

IdNr. DE214944657

---

# Objekt 4047

Gewerbefläche im Herzen von Uelzen Attraktive Büro- oder Praxisräume in historischem Gebäude Im Herzen von Uelzen bietet diese Gewerbefläche im 2. Obergeschoss eines repräsentativen, historischen Gebäudes den idealen Standort für Ihre berufliche Zukunft.

Auf rund 162 m<sup>2</sup> erwarten Sie helle, großzügig geschnittene Räume, die vielseitig genutzt werden können – ob als Praxis, Büro oder Kanzlei.

Dank des barrierefreien Zugangs über den Aufzug und der modernen Renovierung entsteht ein professionelles und zugleich einladendes Ambiente.

Die zentrale Innenstadtlage sorgt für optimale Sichtbarkeit, eine hervorragende Erreichbarkeit und ein attraktives Umfeld durch bereits etablierte Nachbargewerbe.

📍 Adresse: Innenstadt Uelzen 📐 Fläche: ca. 162 m<sup>2</sup> 🏢 Etage: 2. Obergeschoss (barrierefrei mit Aufzug erreichbar)

---

## Objektbeschreibung Im 2.

Obergeschoss eines repräsentativen, historischen Gebäudes in zentraler Innenstadtlage von Uelzen stehen ca. 162 m<sup>2</sup> vielseitig nutzbare Gewerbeflächen zur Verfügung. Die Einheit ist barrierefrei über einen Aufzug erreichbar und wird frisch renoviert übergeben. Die Räume eignen sich ideal für eine Arztpraxis, Kanzlei, moderne Büronutzung oder andere Dienstleistungskonzepte.

Lage Die Immobilie befindet sich direkt in der Uelzener Innenstadt. Die repräsentative Lage bietet eine hervorragende Sichtbarkeit und macht die Gewerbefläche zu einem attraktiven Standort für Kunden, Patienten und Mandanten.

---

Fazit Diese attraktive Gewerbefläche überzeugt durch ihre flexible Nutzung, die moderne Ausstattung, den barrierefreien Zugang sowie die repräsentative Innenstadtlage in einem historischen Gebäude. 👍 Ob Praxis oder Büro – hier finden Sie die passenden Räumlichkeiten für Ihren Erfolg!

Die Hansestadt Uelzen bietet eine hervorragende Anbindung an Hamburg, Hannover und Braunschweig, eine lebendige Innenstadt sowie den bekannten Hundertwasser-Bahnhof. Mit moderaten Mietpreisen, guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität ist Uelzen der ideale Standort für moderne Büroräume und erfolgreiche Geschäftsideen.

Die Courtage für den Käufer beträgt 2,98 % inkl. MwSt.  
Alle Angaben zum Objekt sind nach bestem Wissen gemacht.  
Da sie auf Informationen des Eigentümers beruhen, kann für die  
Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden.

## ***Immobiliensachverständige Anja Mellies***



Ich erstelle:

Markt- und Verkehrswertermittlung, Beleihungswertgutachten innerhalb und oberhalb der Kleindarlehensgrenze, vollständige Übernahme des Bewertungsprozesses bei Auslagerung der Bewertungsleistung durch die Auftraggeber\*, Miet- und Pachtwertermittlung, Gerichtsgutachten, gutachterliche Stellungnahmen, Bewertungen im Rahmen von Bilanzierungen, Plausibilisierung von Fremdgutachten, Nachbewertungen, Begleitung bei Erwerbsabwicklungen, Begleitung bei der Übergabe von Immobilien, Prüfungen von Immobilien, Wertermittlung nach internationalen Standards.

***Notizen:***

---

---

---

---

---

# Dein Syle, dein Statement!

Deine Lieblingstasche: Dein Beitrag für eine nachhaltige Welt,  
die Welt von morgen!



[www.mellies-design.de](http://www.mellies-design.de)

Taschenmanufaktur

Breite Straße 75a, 29568 Bergen an der Dumme

Öfnungszeiten nach Vereinbarung

[info@mellies-design.de](mailto:info@mellies-design.de)

05845-9881688

Taschen aus Kaktusleder

*In meiner Manufaktur biete ich die Möglichkeit, der Anfertigung einer individuellen Einzelanfertigung in traditioneller Handarbeit.*

*Die Taschen bzw. Portmonees werden mit Liebe zum Detail, nach Ihren eigenen Wünschen und Ideen gefertigt. Es wird mit Garantie ein Unikat, um das man Sie beneiden wird.*

*Etwas ganz Individuelles zu fertigen, ist immer wieder eine Herausforderung, der ich viel Zeit widme.*

*Die aufwendige, traditionelle Handarbeit umfasst mehrere Arbeitsschritte, die Ihre Traumtasche bzw. Ihr Portmonee eine überlegende Qualität und Lebensdauer verleihen (Gute Lederpflege ist selbstverständlich vorausgesetzt).*

*Ihre Anja Mellies*