

Uelzen

# Moderne Bürofläche mit hochwertiger Ausstattung - Erstbezug in Uelzen

Objektnummer: 25239209



MIETPREIS: 2.618 EUR • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25239209 - 29525 Uelzen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25239209 - 29525 Uelzen

## Auf einen Blick

|              |          |                       |                                                                              |
|--------------|----------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25239209 | Mietpreis             | 2.618 EUR                                                                    |
| Zimmer       | 4        | Nebenkosten           | 390 EUR                                                                      |
| Baujahr      | 2022     | Büro/Praxen           | Bürofläche                                                                   |
|              |          | Provision             | Mieterprovision beträgt das 2,38-fache der mtl. Nettokaltmiete (inkl. MwSt.) |
|              |          | Gesamtfläche          | ca. 130 m²                                                                   |
|              |          | Zustand der Immobilie | neuwertig                                                                    |
|              |          | Gewerbefläche         | ca. 130 m²                                                                   |
|              |          | Vermietbare Fläche    | ca. 130 m²                                                                   |

Objektnummer: 25239209 - 29525 Uelzen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |                    |                                |                |
|-------------------------------|--------------------|--------------------------------|----------------|
| Wesentlicher<br>Energieträger | Blockheizkraftwerk | Energieausweis                 | Bedarfsausweis |
| Energieausweis<br>gültig bis  | 07.07.2032         | Endenergiebedarf               | 32.80 kWh/m²a  |
|                               |                    | Baujahr laut<br>Energieausweis | 2022           |

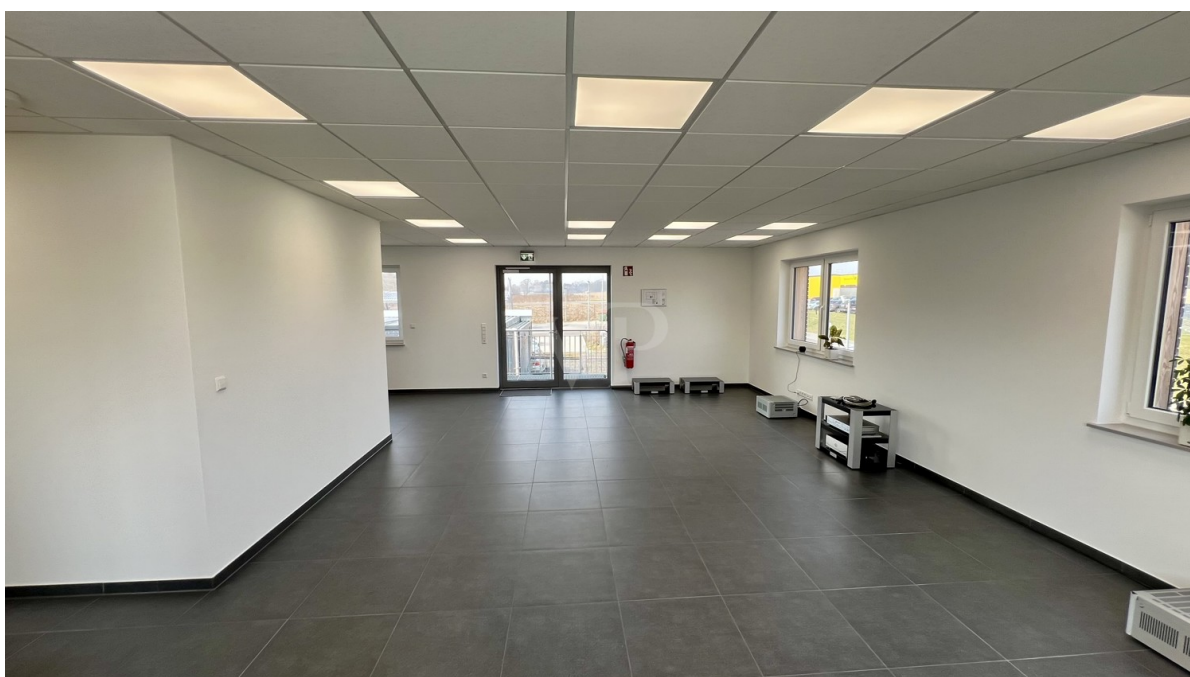
Objektnummer: 25239209 - 29525 Uelzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239209 - 29525 Uelzen

## Die Immobilie



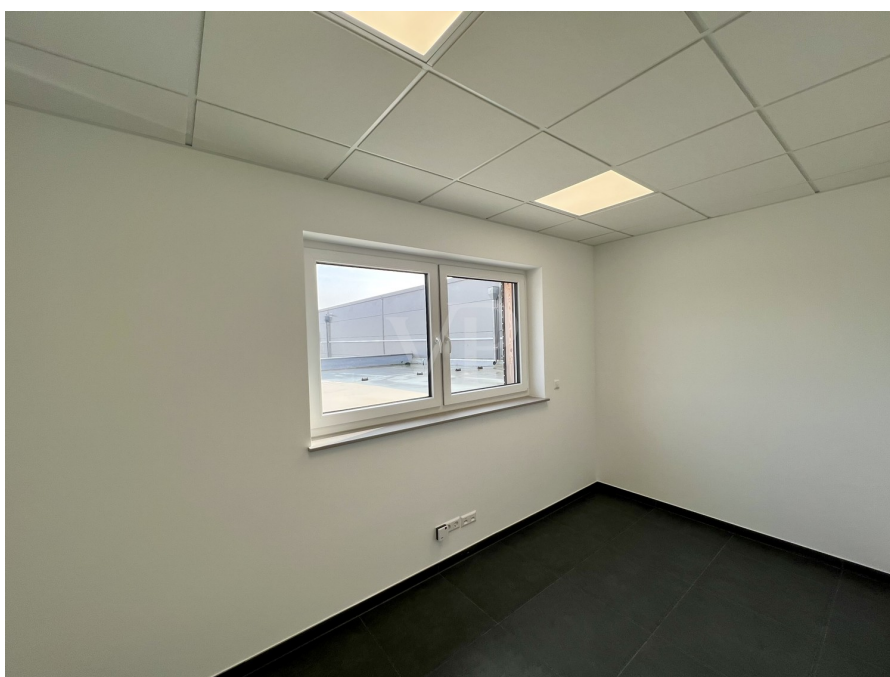
Objektnummer: 25239209 - 29525 Uelzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239209 - 29525 Uelzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239209 - 29525 Uelzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239209 - 29525 Uelzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239209 - 29525 Uelzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239209 - 29525 Uelzen

## Ein erster Eindruck

Diese moderne und neuwertige Bürofläche mit einer Fläche von ca. 130 m<sup>2</sup> im 1. Obergeschoss eines fertiggestellten Gebäudes präsentiert sich als attraktive Option für Unternehmen, die auf der Suche nach einem funktionalen und flexiblen Arbeitsumfeld sind. Mit insgesamt vier Büroräumen bietet die Immobilie genügend Platz für individuelle Arbeitsbereiche oder eine Bürogemeinschaft. Die Bürofläche zeichnet sich durch eine durchdachte Raumaufteilung aus, die den Bedürfnissen moderner Unternehmen entspricht. Die Büroräume sind optional teilbar, was eine flexible Nutzung nach Ihren Vorstellungen ermöglicht. Ein Serverraum ist vorhanden und bietet die notwendige Infrastruktur, um Ihre IT-Anforderungen effizient abzudecken. Die sanitären Anlagen ergänzen die Ausstattung und tragen zum Komfort der Nutzer bei. Besonders hervorzuheben ist die vorhandene Teeküche, die durch ihre neuwertige Ausstattung zum entspannten Verweilen während der Pausen einlädt. Für diejenigen, die frische Luft und einen Platz im Freien schätzen, kann die Fläche optional um eine Dachterrasse erweitert werden. Ein weiterer Vorteil dieses Objekts ist die Möglichkeit, auf Wunsch eine Parkfläche zur Verfügung gestellt zu bekommen. Dies ist ein bedeutendes Plus und bietet Mitarbeitern sowie Besuchern einen bequemen Zugang zur Immobilie. Die Lage im 1. Obergeschoss bietet eine angenehme Arbeitsatmosphäre, fernab von Straßenlärm und Hektik. Durch die Ausrichtung der Räume wird eine optimale Belichtung garantiert, was ein angenehmes Arbeitsklima unterstützt. Die Büroeinheit wird als Erstbezug in neuwertigem Zustand übergeben, sodass keine weiteren Investitionen in Renovierungsarbeiten notwendig sind. Die großen Fensterfronten sorgen nicht nur für ausreichend Tageslicht, sondern verleihen den Büroräumen auch eine einladende Atmosphäre. Der hochwertige Bodenbelag und die moderne Beleuchtung runden das Gesamtbild der Bürofläche ab. Diese Immobilie ist ideal für Unternehmen, die Wert auf ein professionelles Umfeld legen und eine flexible Raumgestaltung bevorzugen. Die Kombination aus modernster Ausstattung, einer optionalen Dachterrasse und ausreichenden Parkmöglichkeiten lässt für Ihre geschäftlichen Anforderungen keine Wünsche offen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, diese attraktive Bürofläche für Ihr Unternehmen zu entdecken und überzeugen Sie sich vor Ort von den vielfältigen Möglichkeiten, die dieses Objekt bietet.

Objektnummer: 25239209 - 29525 Uelzen

## Alles zum Standort

Die Gewerbeimmobilie befindet sich in einem gut etablierten Gewerbegebiet in der Stadt Uelzen, die im Herzen Niedersachsens liegt. Uelzen zeichnet sich durch eine hervorragende Verkehrsanbindung aus, die sowohl für Unternehmen als auch für Kunden von großem Vorteil ist. Die Stadt ist über die Bundesstraße B191 und die B4 optimal an das überregionale Straßennetz angebunden, was eine schnelle Erreichbarkeit der Städte Hamburg und Hannover sowie anderer wichtiger Wirtschaftsstandorte in der Region ermöglicht. In der unmittelbaren Umgebung finden sich zahlreiche Annehmlichkeiten, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistungen, die sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden attraktiv sind. Die Stadt Uelzen hat sich in den letzten Jahren dynamisch entwickelt und bietet eine stabile wirtschaftliche Basis sowie ein engagiertes lokales Umfeld. Die Lage bietet nicht nur eine hohe Sichtbarkeit für Ihr Unternehmen, sondern auch ein positives Umfeld für Geschäftsentwicklung und Wachstum. Die Kombination aus guter Erreichbarkeit, einer lebendigen Umgebung und einer starken Gemeinschaft macht diesen Standort besonders interessant für Unternehmen, die Wert auf eine zentrale Lage mit optimalen Verkehrsanbindungen legen.

Objektnummer: 25239209 - 29525 Uelzen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.7.2032. Endenergiebedarf beträgt 32.80 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. 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: 25239209 - 29525 Uelzen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Silke Freifrau von Koenig und Maik Röper

---

Veerßer Straße 26 Uelzen  
E-Mail: [uelzen@von-poll.com](mailto:uelzen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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