

**THOMAS HOFFMANN  
IMMOBILIEN**

**Ihr neues Eigenheim?  
In 37170 Uslar OT Schoningen**



**Einfamilienhaus mit ca. 154 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

**Mit großem Garten und Scheune!**

## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf steht ein geräumiges Einfamilienhaus mit großem Garten und Scheune, auf einer Grundstücksfläche von ca. 1.168 m<sup>2</sup>, in 37170 Uslar OT Schoningen.**

Bei dem älteren Teil des Objekts, welches ungefähr um 1934 erbaut worden ist, handelt es sich um eine Fachwerkbauweise.

Der neuere Teil des Wohnhauses wurde 1980 in Massivbauweise an das bestehende Fachwerkhaus angebaut und muss noch gedämmt und verputzt werden..

Insgesamt verfügt die Immobilie über eine großzügige Gesamtwohnfläche von circa 154 m<sup>2</sup>.

Das Erdgeschoß teilt sich auf in einen geräumigen Wohn-/ Essbereich mit Zugang auf die Terrasse und in den Garten, eine Küche mit Verbindung zum Esszimmer, ein Gäste-WC und einen kleinen Garderobenraum.

Zusätzlich befindet sich auf dieser Etage eine praktische zweite Küche/Waschküche mit angrenzender Werkstatt und Zugang zur Scheune.

Das Obergeschoß bietet Ihnen, sechs weitere Zimmer und zwei Badezimmer, mit Tageslichtfenster.

Von zwei Räumen auf dieser Etage haben Sie einen Zugang auf einen Balkon.

Alle Wohn und Schlafräume der Immobilie sind mit einem Haustelesystem verbunden.

Der Dachboden verfügt über eine geräumige Fläche und ist über eine feststehende Treppe zu erreichen.

Der Gartenbereich ist sehr weitläufig und bietet ausreichen Platz für die ganze Familie, ein idealer Ort für Kinder zum toben und spielen.

In der Scheune befinden sich 1-2 PKW Stellplätze und ausreichen Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Gartengeräte.

Beheizt wird die Immobilie mit einer Öl/ Holz-Heizung aus dem Baujahr 2015, die Fenster der Immobilie sind aus dem Baujahr 1980.Zusätzlich gibt es noch eine Holzheizung.

Der Ort Schoningen liegt etwa 4 km südsüdöstlich von Uslar, direkt am Südausläufer des Mittelgebirges Solling.

Die Kreisstadt Northeim liegt 24 km nordöstlich, Göttingen gut 21 km südöstlich und Kassel zirka 40 km (je Luftlinie) südsüdwestlich.

Im Ort gibt es eine nahegelegene Grundschule, gute Einkaufsmöglichkeiten, Banken und Ärzte befinden sich im 4 km entfernten Uslar.

### **Ihr Ansprechpartner:**

Herr Thomas Hoffmann  
Wilhelm Weber Str.33  
37073 Göttingen

Telefon: 0551 20194311  
Mobil : 0172 – 56 200 24

**Kaufpreis: 156.000.-Euro Courtage 3,57 % inkl. ges. MwSt.**

**Verfügbar ab: nach Vereinbarung**

## Objektdetails

Objekttyp	
Haupttyp:	Einfamilienhaus
Untertyp:	Wohnhaus

Objektmerkmale	
Zustand:	renovierungsbedürftig
Nutzungsart:	wohnen
Baujahr:	1978
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung

Wohnfläche:	ca. 154 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 1.186 m <sup>2</sup>

Zimmer:	7
Badezimmer:	

Ausstattungsmerkmale:	Balkon, Scheune, Garten
Garten:	Terrasse

Merkmale:	Haustelefon, zwei Badezimmer,
-----------	-------------------------------

Bauart:	Massiv/Fachwerkhaus
Dachform:	Satteldach
Dachdeckung:	Tonziegel
Fenstertypen:	Kunststoff Iso 80
Heizung:	Zentralheizung
Befuerung:	Öl
Energieausweis:	Energieverbrauch: 188,5 kWh Energieeffizienzklasse: F Energiebedarf für Warmwasser ist enthalten Baujahr: 1938/1980      Baujahr Heizung: 2015
Fußbodenbelag:	

Anzahl TG-Stellplätze:	0
Anzahl Stellplätze:	1-2
Anzahl Garagen:	2
Anzahl Carports:	0

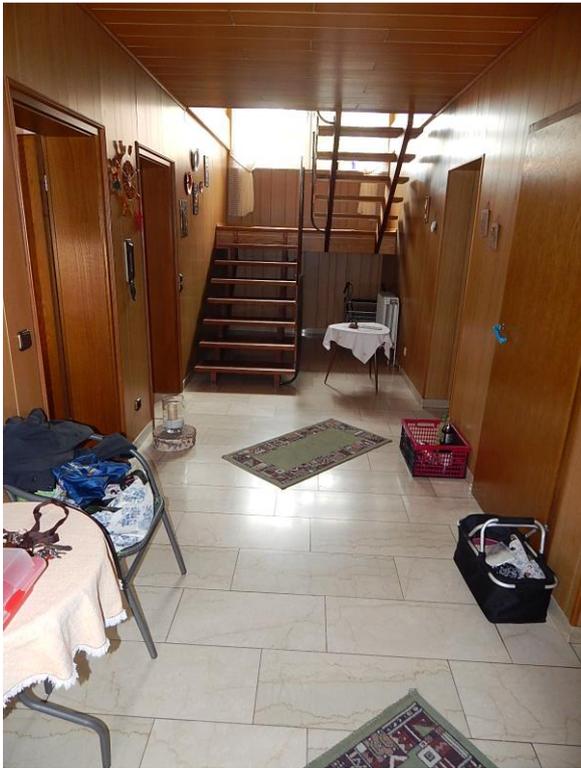
Finanzielles	
Kaufpreis:	156.000,- Euro
Käufercourtage:	3,75 % inkl. ges. MwSt.

























**Allgemeine Geschäftsbedingungen:**

**Die Angebote und Mitteilungen sind freibleibend und unverbindlich und nur für den persönlichen Gebrauch bestimmt. Sie sind vertraulich zu behandeln und eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Mit dem Abschluss eines durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlungen zustande gekommenen Kauf-, Miet- oder sonstigen Vertrages ist die Maklerprovision gemäß unserem Angebot zu zahlen.**

**Wurde das nachgewiesene Objekt bereits anderweitig angeboten, so ist dies unserer Firma unverzüglich mitzuteilen. Unterbleibt diese Benachrichtigung innerhalb einer Woche nach Erhalt des Exposé, so gilt unser Nachweis als anerkannt und verpflichtet Sie bei Vertragsabschluss zur Zahlung der ausgewiesenen Gebühr.**

**Unsere Pflichten ergeben sich aus den Gesetzen und Gebräuchen unseres Berufsstandes. Die Angaben im Exposé erfolgen aufgrund der Angaben des Verkäufers und nach bestem Wissen und Gewissen ohne Haftung für Größe, Güte und Beschaffenheit des Objektes. Daher ist bei allen Angeboten Irrtum und anderweitige Verwertung vorbehalten.**

**Ihre Daten werden bei uns nicht separat gespeichert und befinden sich nur im E Mail Postfach oder der Akte in Papierform.**

**Falls Sie nach Beendigung des Geschäftsvorgangs eine Löschung möchten, kontaktieren Sie uns bitte.**