

**THOMAS HOFFMANN
IMMOBILIEN**

**Ihr neues Zuhause mit traumhafter Aussicht
am Rand des Naturpark Solling!**



**Einfamilienhaus mit ca. 140 m² Wohnfläche,
Wintergarten, Garten und Garage
in 37170 Uslar!**

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein 1955 erbautes Einfamilienhaus mit traumhafter Aussicht und einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 1.191 m² in 37170 Uslar.

Im Erdgeschoß der Immobilie finden Sie einen hellen Wohn/Essbereich mit angrenzenden beheizten Wintergarten von hier haben Sie eine traumhaften Aussicht ins Grüne.

Des weiteren verfügt die Etage über eine Küche, ein Badezimmer mit Badewanne/Dusche und Tageslichtfenster, ein Schlafzimmer mit separater Dusche und ein Gäste WC.

Im Wohnbereich, befindet sich ein zur Zeit nicht aktiver Kachelofen, nach Absprache mit dem Schornsteinfeger besteht hier die Möglichkeit einen Holzofen zu installieren.

Das Obergeschoß teilt sich auf in zwei unterschiedlich große Schlafzimmer und ein Durchgangszimmer welches hervorragend als Arbeitsbereich eingerichtet werden könnte. Zusätzlich befindet sich auf dieser Etage weiteres kleineres Zimmer im Anschluss an eines der Schlafzimmer welches als Ankleidezimmer (Nutzfläche) genutzt werden kann und ein WC im Treppenhaus.

Da Objekt ist voll unterkellert, hier befinden sich ein Partyraum, eine Küche, eine Waschküche mit Dusche, ein Abstellraum, der Öltankraum und ein Zugang in den Gartenbereich.

Der Garten teilt sich in drei unterschiedliche Ebenen und kann so von Ihnen sehr vielseitig genutzt werden, mit Sicherheit ein idealer Ort um mit der Familie und Freunden den Feierabend oder das Wochenende zu genießen.

Beheizt wird die Immobilie mit einer Öl-Zentralheizung aus dem Baujahr 1991, ein Anschluss für eine Gasheizung ist jedoch bereits vorbereitet und liegt in der Straße vor dem Haus.

Das Dach des Objektes ist mit Tonziegeln eingedeckt, die Fenster sind größtenteils aus dem Jahr 1991 oder älter, die Elektrik stammt aus dem Ursprungsjahr und müsste erneuert werden. Nach Aussage des Schornsteinfegers ist die Heizung noch einige Jahre nutzbar.

Eine Garage mit elektrischem Tor befindet sich neben dem Haus und eine weitere wird zur Zeit als Werkstatt genutzt und ist zusätzlich vom Garten aus begehbar.

Die Fachwerkstadt Uslar verfügt über eine gute Infrastruktur, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten finden Sie direkt im Ort.

Uslar liegt im wunderschönen Naturpark „Solling“, dieser bietet Ihnen eine Vielzahl von Freizeitangeboten wie Kletterpark, Schmetterlingspark, Barfußpark, Rad/Wanderwege und vieles mehr.

Alle umliegenden Städte wie Göttingen, Northeim, Einbeck, Hann- Münden, Höxter oder Holzminden sind etwa gleich weit entfernt und mit dem Auto in einer halben Stunde zu erreichen. Nach Kassel und Hannover kommt man in 60 bzw. 80 Minuten.

Ich berate Sie bei Interesse gern vorab telefonisch!

Ihr Ansprechpartner:

Herr Thomas Hoffmann
Wilhelm Weber Str.33
37073 Göttingen

Telefon: 0551 20194311
Mobil : 0172 – 56 200 24

Kaufpreis: 119.000.-Euro Courtage 3,57% inkl. ges. MwSt.

Verfügbar ab: nach Vereinbarung

Objektdetails

Objekttyp	
Haupttyp:	Einfamilienhaus
Untertyp:	Wohnhaus

Objektmerkmale	
Zustand:	sanierungsbedürftig
Nutzungsart:	wohnen
Baujahr:	1955
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung

Wohnfläche:	ca. 140 m ²
Zimmer:	4 (+Durchgangszimmer +Ankleidezimmer-Nutzfläche)
Grundstücksfläche:	Ca. 1.191 m ²

Garten:	Mit traumhafter Aussicht u. teilüberdachter Terrasse
---------	--

Ausstattungsmerkmale:	Wintergarten (beheizt), großer Garten
-----------------------	---------------------------------------

Merkmale:	Keller, Garage,
-----------	-----------------

Bauart:	Massivhaus
Dachform:	Satteldach
Dachdeckung:	Tonziegel
Fenstertypen:	Kunststofffenster
Heizung:	Zentralheizung
Befuerung:	Öl
Energieausweis:	Energieverbrauch: 220,8 kWh Energieeffizienzklasse: G Energiebedarf für Warmwasser ist enthalten Baujahr: 1955 Baujahr Heizung: 1991
Fußbodenbelag:	Teilweise Parkett

Anzahl TG-Stellplätze:	0
Anzahl Stellplätze:	1
Anzahl Garagen:	2 (eine wird z.Zt. als Werkstatt/Abstellraum genutzt)
Anzahl Carports:	0

Finanzielles	
Kaufpreis:	119.000,- Euro
Käufercourtage:	3,57% inkl. ges. MwSt.









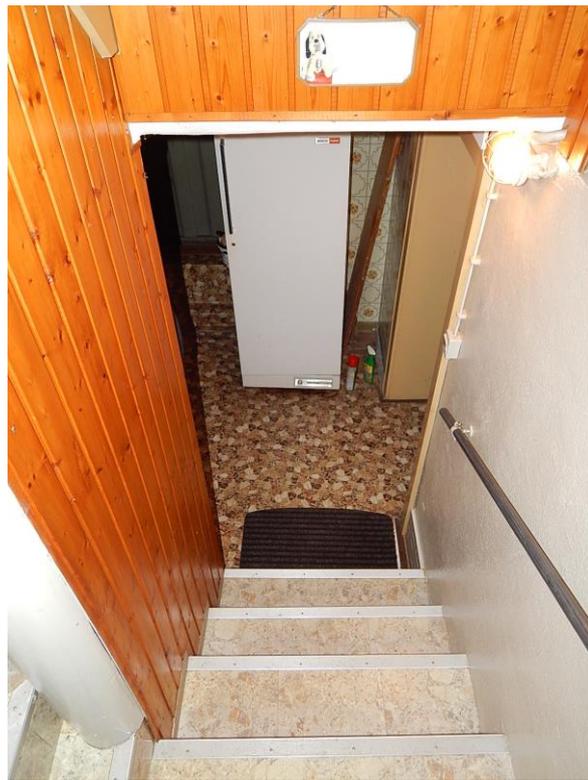




















Allgemeine Geschäftsbedingungen:

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.