THOMAS HOFFMANN
IMMOBILIEN

Gepflegtes Zweifamilienhaus in 37170 Uslar OT Sohlingen!

Zweifamilienhaus mit Garten, Terrasse, Wintergarten, Balkon und Scheune im schönen Solling!

Objektbeschreibung

Dieses sehr gepflegte Zweifamilienhaus würde 1962 in Massivbauweise auf einem ca. 1.022 m² Grundstück in Uslar OT Sohlingen errichtet.

Die Immobilie teilt sich auf in zwei separate Wohneinheiten und eine zusätzliche wohnlich ausgebaute Nutzfläche im Dachgeschoß.
Die Wohnung im Erdgeschoß verfügt über eine großzügige Wohnfläche von ca.102 m² (inklusive ca.20m² Wintergarten) und besticht durch ihr helles Wohnzimmer mit direkten Zugang in Wintergarten, auf eine Terrasse und in den liebevoll angelegten Gartenbereich.
Des Weiteren bietet die Wohnung eine Küche (mit Einbauküche), ein Esszimmer, ein Elternschlafzimmer und ein Kinderzimmer.
Das Badezimmer auf dieser Etage ist mit einer Dusche und Tageslichtfenster ausgestattet, zusätzlich gibt es hier noch ein Gäste-WC.
Die Wohnung im Obergeschoß verfügt über ca.98 m² (inkl.ca.20m² überdachten Balkon), ist identisch aufgeteilt, anstelle des Wintergartens hat man hier einen großzügigen überdacht Balkon mit einem traumhaften Blick in die Natur.
Das wohnlich ausgebaute Dachgeschoß (keine Wohnfläche nach DIN Norm) bietet ihnen eine zusätzliche Fläche von ca. 47m², aufgeteilt in ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine kleinen Küche und ein modernes Badezimmer mit Badewanne und Tageslichtfenster.

Das Objekt ist voll unterkellert, hier befinden sich diverse Abstellräume, der Heizungskeller, die Waschküche und einen Zugang in den Garten.
Zu der Immobilie gehört eine geräumige Scheune, diese bietet Ihnen PKW Stellplätze und ausreichend Abstellmöglichkeiten für Gartengeräte, Fahrräder und Kinderspielzeug.
In dem Bereich zwischen Haus und Scheune gibt es zusätzlich die Möglichkeit PKW´s abzustellen.
Beheizt wird das Haus mit einer Flüssiggas Zentralheizung aus dem Baujahr 2016.
Die Immobilie ist in einem sehr gepflegten Zustand, Modernisierungen und Reparaturen wurden immer in regelmäßigen Abständen durchgeführt.

Die Ortschaft Sohlingen gehört verwaltungstechnisch zur Stadt Uslar und liegt am Rande des wunderschönen Naturpark „Solling“.
Im Ort selber gibt es eine Grundschule und einen Kindergarten. Einkaufsmöglichkeiten, Banken und Ärzte befinden sich im ca. 3 km entfernten Uslar.

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: 259.000.-Euro Courtage 4,76 % inkl. ges. MwSt.

Verfügbar ab: nach Vereinbarung

Objektdetails

Objekttyp	
Haupttyp:	Wohnhaus
Untertyp:	Zweifamilienhaus

Objektmerkmale	
Zustand:	Sehr gepflegt
Nutzungsart:	Wohnen
Baujahr:	1962
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung

Wohnfläche:	ca.180 m^2
Grundstücksfläche:	ca. 1.022 m^2
Zimmer:	8

Besonderheiten:	2 Balkone, Terrasse, großer Garten, Scheune mit PKW-Stellplatz

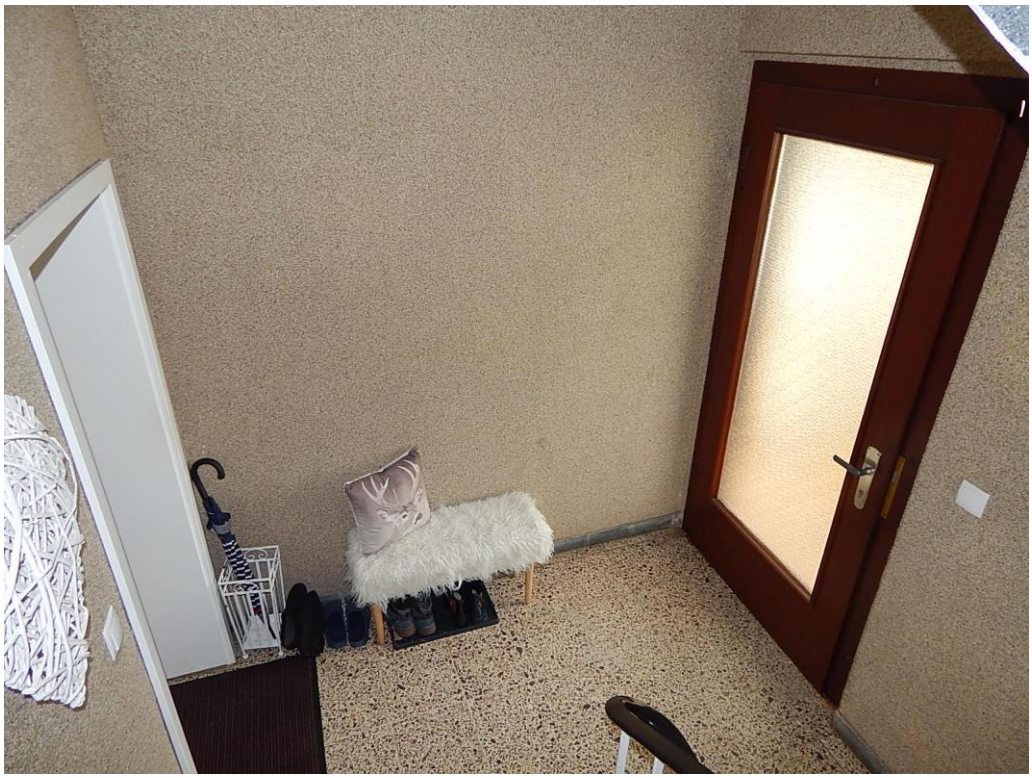
Ausstattungsmerkmale:	Zwei separate Wohneinheiten, Wintergarten

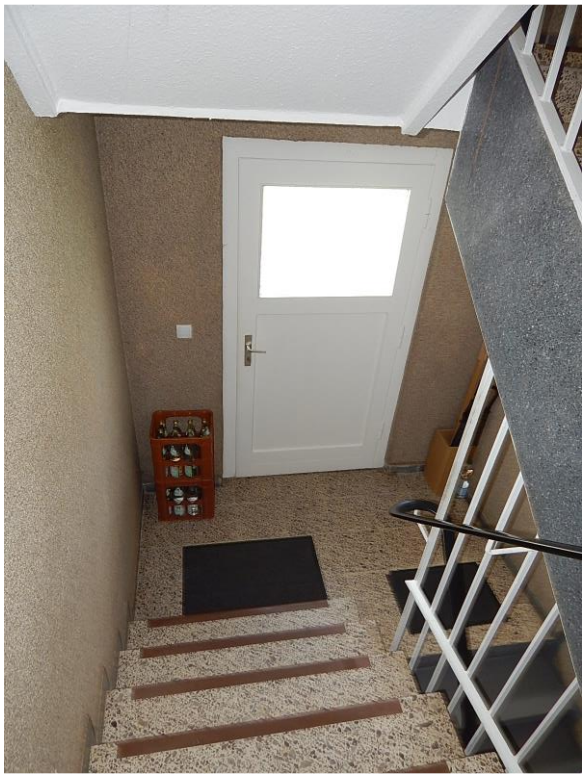
Merkmale:	Voll unterkellert, wohnlich ausgebaute Nutzfläche ca.47m^2 im DG

Bauart:	Massivhaus
Dachform:	Satteldach
Dachdeckung:	
Fenstertypen:	Kunststofffenster/Isolierglas
Heizung:	Zentralheizung
Befeuerung:	
Energieausweis:	Energieverbrauch:191,9kWh Energieeffizienzklasse: F Energiebedarf für Warmwasser ist enthalten Baujahr: 1962 Baujahr Heizung: 2016
Fußbodenbelag:	Parkett, Fliesen, laminat

Anzahl TG-Stellplätze:	0
Anzahl Stellplätze:	0
Anzahl Garagen:	1-2 Stellplätze in der Scheune
Anzahl Carports:	0

Finanzielles	
Kaufpreis:	259.000,- Euro
Käufercourtage:	4,76 % 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.