

**THOMAS HOFFMANN  
IMMOBILIEN**

**Gepflegtes Einfamilienhaus  
in 37170 Uslar OT Eschershausen!**



**Einfamilienhaus mit Garten, Terrasse,  
und Doppelgarage am Rande  
des schönen Solling!**

# Objektbeschreibung

**Dieses gemütliche Einfamilienhaus würde 1908 in Fachwerkbauweise auf einem ca. 670 m<sup>2</sup> Grundstück in Uslar OT Eschershausen errichtet.**

Die Immobilie verfügt über eine großzügige Gesamtwohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> verteilt über zwei Wohnetagen.

Das Erdgeschoß teilt sich auf in ein Wohnzimmer, eine Küche, ein Schlafzimmer und ein Badezimmer.

Zusätzlich befinden sich auf dieser Etage eine Eingangsdiele, ein Gäste-WC und ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit Zugang auf die überdachte Terrasse und in den Gartenbereich.

Im Obergeschoß erwarten Sie fünf weitere Zimmer, die je nach Bedarf als Kinder, Schlaf oder Arbeitszimmer eingerichtet werden können und ein separates WC.

Zwischen Wohnbereich und der Doppelgarage befindet sich ein geräumiger Abstellraum mit Zugang zu den Garagen.

Die Doppelgarage wurde 1985 angebaut und ist mit elektrischen Garagentoren ausgestattet. Im Bereich vor den Garagen befinden sich zwei weitere PKW Stellplätze.

Der familienfreundliche Garten ist mit zahlreichen Obstbäumen bepflanzt und bietet viel Platz für Kinder zum Spielen.

Das Objekt ist voll unterkellert, dieser Bereich ist jedoch in Teilen sanierungsbedürftig.

Beheizt wird das Haus mit Nachtspeicheröfen (laut Aussage des Verkäufers astbestfrei) aus dem Baujahr 1975.

Die Fenster sind aus dem Jahr 1988 und zur Straßenseite mit Außenrollos versehen.

Die Leitungssysteme wie Wasser, Strom und Abwasser sind 1995 erneuert worden.

Die Ortschaft Eschershausen gehört verwaltungstechnisch zur Stadt Uslar und liegt am Rande des wunderschönen Naturpark „Solling“.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Banken und Ärzte befinden sich im ca. 2 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: 99.000.-Euro Courtage 2,38 % inkl. ges. MwSt.**

**Verfügbar ab: nach Vereinbarung**

## Objektdetails

Objekttyp	
Haupttyp:	Wohnhaus
Untertyp:	Einfamilienhaus

Objektmerkmale	
Zustand:	gepflegt
Nutzungsart:	Wohnen
Baujahr:	1908
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung

Wohnfläche:	ca.140 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 670 m <sup>2</sup>
Zimmer:	7

Besonderheiten:	Garten mit Obstbäumen,
-----------------	------------------------

Ausstattungsmerkmale:	Doppelgarage, überdachte Terrasse, Abstellräume
-----------------------	---

Merkmale:	Voll unterkellert,
-----------	--------------------

Bauart:	Fachwerkhaus
Dachform:	Satteldach
Dachdeckung:	
Fenstertypen:	Kunststofffenster/Isolierglas (1990)
Heizung:	Nachtspeicher-Heizung (astbestfrei)
Befeuerung:	Tonziegel
Energieausweis:	Energieverbrauch:182,0 kWh Energieeffizienzklasse: F Energiebedarf für Warmwasser ist enthalten Baujahr: 1908 Baujahr Heizung: 1975
Fußbodenbelag:	-

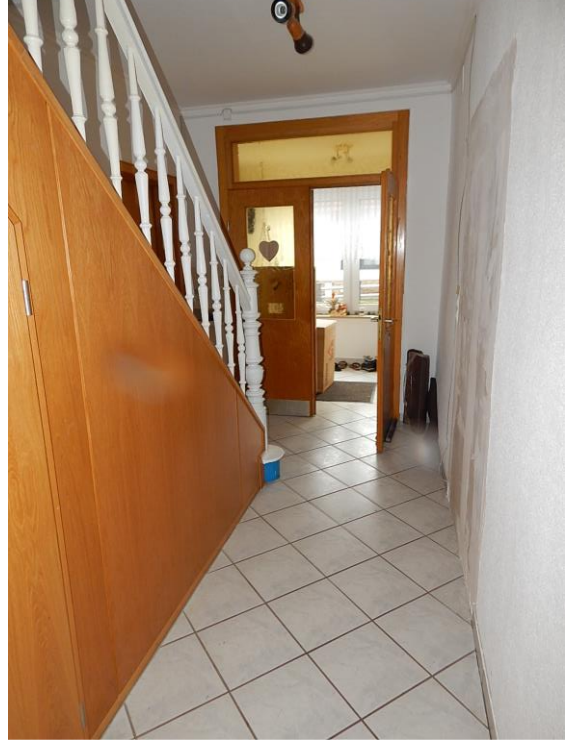
Anzahl TG-Stellplätze:	0
Anzahl Stellplätze:	2
Anzahl Garagen:	2
Anzahl Carports:	0

Finanzielles	
Kaufpreis:	99.000,- Euro
Käufercourtage:	2,38 % inkl. ges. MwSt.







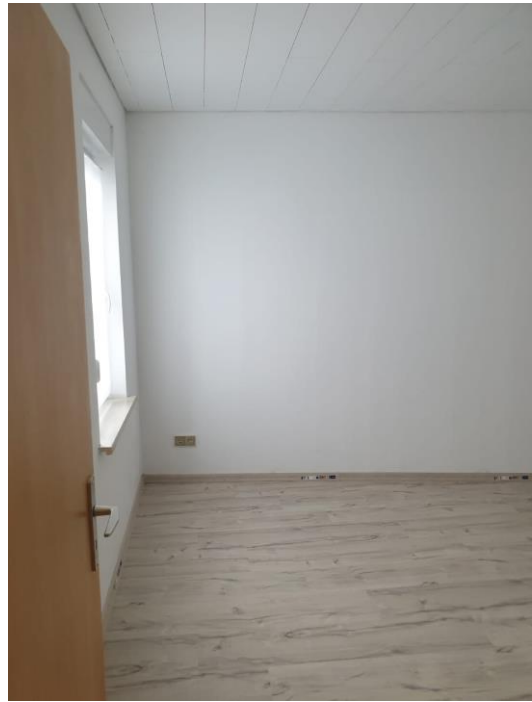
























**Allgemeine Geschäftsbedingungen:**

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.

