

**THOMAS HOFFMANN  
IMMOBILIEN**

**Mehrgenerationshaus oder Kapitalanlage  
in 37170 Uslar OT Schoningen!**



**Geräumiges Zwei- bis Dreifamilienhaus mit großem  
Garten, Terrasse, Balkonen und Doppelgarage  
im schönen Solling!**

# Objektbeschreibung

**Dieses gepflegte Zwei- bis Dreifamilienhaus wurde 1973 in Massivbauweise auf einem ca. 2.255 m<sup>2</sup> Grundstück in Uslar OT Schoningen errichtet und 1998 durch einen Anbau ergänzt.**

Die Immobilie bietet Ihnen zwei bis drei Wohneinheiten mit einer sehr geräumigen Wohnfläche von ca. 389 m<sup>2</sup>.

Die Wohnung im Erdgeschoß verfügt über ca. 141 m<sup>2</sup> und teilt sich auf in ein großflächiges Wohn/Eßzimmer, eine Küche und zwei Schlafzimmer.

Des Weiteren gibt es auf dieser Wohnebene ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Tageslichtfenster, ein separates Gäste-WC, einen kleinen Abstellraum.

Vom Wohnzimmer haben Sie einen Zugang auf eine große Terrasse mit Blick in den Garten.

Das Ober und Dachgeschoß mit zusammen ca. 247,97 m<sup>2</sup>, kann als eine Einheit bewohnt werden oder nach leichten Umbauarbeiten in zwei separate Wohnungen aufgeteilt werden, so das in der Immobilie drei Wohneinheiten zur Verfügung stehen würden..

Highlight auf der Wohnebene im Obergeschoß ist der geräumigen Wohn-/Essbereich mit Kaminofen und Balkon.

Des Weiteren gibt es auf dieser Etage eine Küche, zwei Badezimmer mit Dusche, Wanne und Tageslichtfenster, ein Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer (jeweils mit Balkonzugang), und einen kleinen Abstellraum.

Das Dachgeschoß hält für Sie eine weitere komplette Wohneinheit mit großen Wohn-/Esszimmer (mit Balkon), Küche, Badezimmer, zwei Schlafzimmern und einen kleiner Abstellraum bereit.

Das Objekt ist voll unterkellert, hier befinden sich diverse Abstellräume, eine Dusche, der Heizungskeller, die Waschküche und einen Zugang in den Garten.

Zu dem Objekt gehört eine Doppelgarage und ein Carport, im Hofbereich gibt es zusätzlich die Möglichkeit PKW's abzustellen.

Beheizt wird das Haus mit einer Öl-Zentralheizung aus dem Baujahr 2007, die Fenster sind 1987 ausgetauscht worden im Anbau aus 1998.

Der große Garten mit riesiger Rasenfläche, Gartenhaus und Gartenteich lädt zum spielen und toben ein und ist ein kleines Paradies für die ganze Familie.

Der Ort Schoningen liegt etwa 4 km südöstlich 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 Grundschule, gute Einkaufsmöglichkeiten, Banken und Ärzte befinden sich im 4 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: 310.000.-Euro Courtage 4,76 % inkl. ges. MwSt.**

**Verfügbar ab: nach Vereinbarung**

# Objektdetails

Objekttyp	
Haupttyp:	Wohnhaus
Untertyp:	Zwei bis Dreifamilienhaus

Objektmerkmale	
Zustand:	gepflegt
Nutzungsart:	Wohnen
Baujahr:	1973
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung

Wohnfläche:	ca. 389,82 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 2.255 m <sup>2</sup>
Zimmer:	11

Besonderheiten:	4 Badezimmer, 3 Balkone, Terrasse, großer Garten mit Teich und Gartenhaus,
-----------------	--

Ausstattungsmerkmale:	Kachelofen, 4 Bäder
-----------------------	---------------------

Merkmale:	voll unterkellert, Doppelgarage, Carport,
-----------	---

Bauart:	Massivhaus
Dachform:	Satteldach
Dachdeckung:	Tonziegel
Fenstertypen:	Kunststofffenster/Isolierglas
Heizung:	Zentralheizung
Befuerung:	Öl, Holz
Energieausweis:	Energieverbrauch: 180,2 Wh Energieeffizienzklasse: F Energiebedarf für Warmwasser ist enthalten Baujahr: 1973    Baujahr Heizung: 2007
Fußbodenbelag:	Zum Teil Parkettboden, Fliesen,

Anzahl TG-Stellplätze:	0
Anzahl Stellplätze:	2-3
Anzahl Garagen:	2
Anzahl Carports:	1

Finanzielles	
Kaufpreis:	310.000,- 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.**