

**THOMAS HOFFMANN
IMMOBILIEN**

**Freistehendes Zweifamilienhaus
in 37170 Uslar-Eichagen**



**Zweifamilienhaus mit Balkon, Terrasse,
und großem Garten im schönen Solling!**

Objektbeschreibung

Dieses gemütliche Zweifamilienhaus (auch als Einfamilienhaus nutzbar) wurde 1963 in massiver Bauweise auf einem ca. 1.010 m² Grundstück im Wohngebiet von Uslar-Eichhagen errichtet.

Die Immobilie verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 153m², diese verteilen sich über zwei Wohnetagen.

Im Erdgeschoß befindet sich eine Drei-Zimmerwohnung mit ca. 90 m² Wohnfläche, dies teilt sich auf in ein Wohnzimmer (mit einen Zugang auf die Terrasse und in den Garten), eine geräumige Küche, ein Schlafzimmer und ein Kinderzimmer. Zusätzlich befinden sich auf dieser Etage ein Badezimmer mit bodentiefer Dusche und eine praktische Diele.

Das Obergeschoß verfügt über ca. 63 m² Wohnfläche mit einem Wohnzimmer (mit Balkonzugang) und angrenzenden Esszimmer, ein Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Badewanne und Tageslichtfenster. Zusätzlich befindet sich im Dachgeschoß eine wohnlich ausgebaute Nutzfläche, welche sich hervorragend als Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lässt.

Das Objekt ist voll unterkellert, hier finden Sie einen Heizungskeller, ein weiteres Duschbad (mit Waschmaschinenanschluss), die Waschküche, diverse Abstellräume und ein Ausgang in den Außenbereich.

Der Garten ist familienfreundlich angelegt, mit großer Rasenfläche, Sträuchern und einem kleinen Gartenhaus, er bietet viel Platz für Kinder zum spielen und toben.

Seitlich am Haus befinden sich zwei Garagen mit zwei PKW Stellplätzen im Bereich davor.

Beheizt wird das Objekt mit einer Gaszentralheizung aus dem Baujahr 1992. Die Fenster sind in Jahr 1992 einmal ausgetauscht worden und sind Außenrollos versehen. Die Elektrik stammt aus dem Ursprungsbaujahr.

Eichhagen ist ein ruhiges und beliebtes Wohngebiet der Stadt Uslar im schönen Naturpark „Solling“.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Banken und Ärzte befinden sich im Stadtgebiet.

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

Verfügbar ab: nach Vereinbarung

Objektdetails

Objekttyp	
Haupttyp:	Wohnhaus
Untertyp:	Zweifamilienhaus

Objektmerkmale	
Zustand:	sanierungsbedürftig
Nutzungsart:	wohnen
Baujahr:	1962
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung

Wohnfläche:	ca. 153 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 1.010 m ²
Zimmer:	5,5

Besonderheiten:	Garten, Terrasse, Balkon, Gartenhaus
-----------------	--------------------------------------

Ausstattungsmerkmale:	Doppelgarage,
-----------------------	---------------

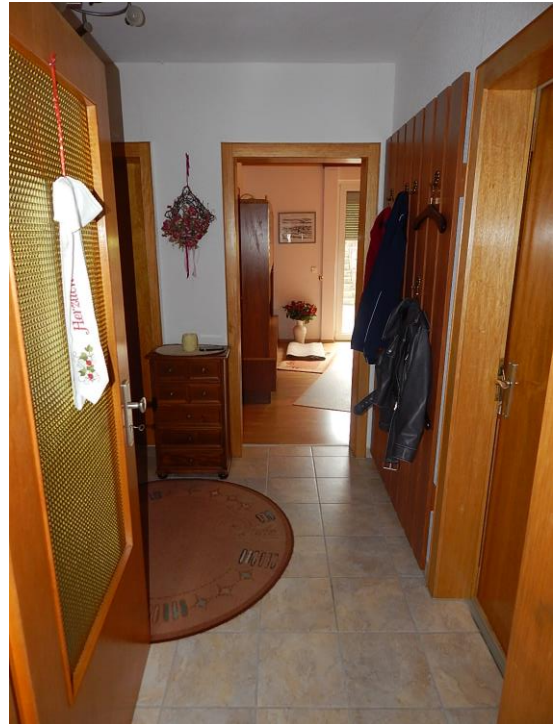
Merkmale:	voll unterkellert, Garten mit großer Rasenfläche
-----------	--

Bauart:	Massivbauweise
Dachform:	Satteldach
Dachdeckung:	
Fenstertypen:	Kunststofffenster/Isolierglas (1992)
Heizung:	Zentralheizung Gas 1992
Befuerung:	Tonziegel
Energieausweis:	Energieverbrauch: 328,8 kWh Energieeffizienzklasse: H Energiebedarf für Warmwasser ist enthalten Baujahr: 1964 Baujahr Heizung: 1992
Fußbodenbelag:	-

Anzahl TG-Stellplätze:	0
Anzahl Stellplätze:	2 (im Bereich vor den Garagen)
Anzahl Garagen:	2
Anzahl Carports:	0

Finanzielles	
Kaufpreis:	190.000,- 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.