

Uslar

# Repräsentatives Stadthaus mit Praxis und Parkgarten im Herzen von Uslar

Objektnummer: 26448009



KAUFPREIS: 430.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 157,62 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.583 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26448009 - 37170 Uslar**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26448009 - 37170 Uslar**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26448009</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>430.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 157,62 m<sup>2</sup></b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Dachform</b>	<b>Walmdach</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Zimmer</b>	<b>5</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 320 m<sup>2</sup></b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1930</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>4 x Freiplatz, 2 x Garage</b>		

Objektnummer: 26448009 - 37170 Uslar

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	228.43 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	31.10.2032	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1930

Objektnummer: 26448009 - 37170 Uslar

## Die Immobilie



Objektnummer: 26448009 - 37170 Uslar

## Die Immobilie



Objektnummer: 26448009 - 37170 Uslar

## Die Immobilie



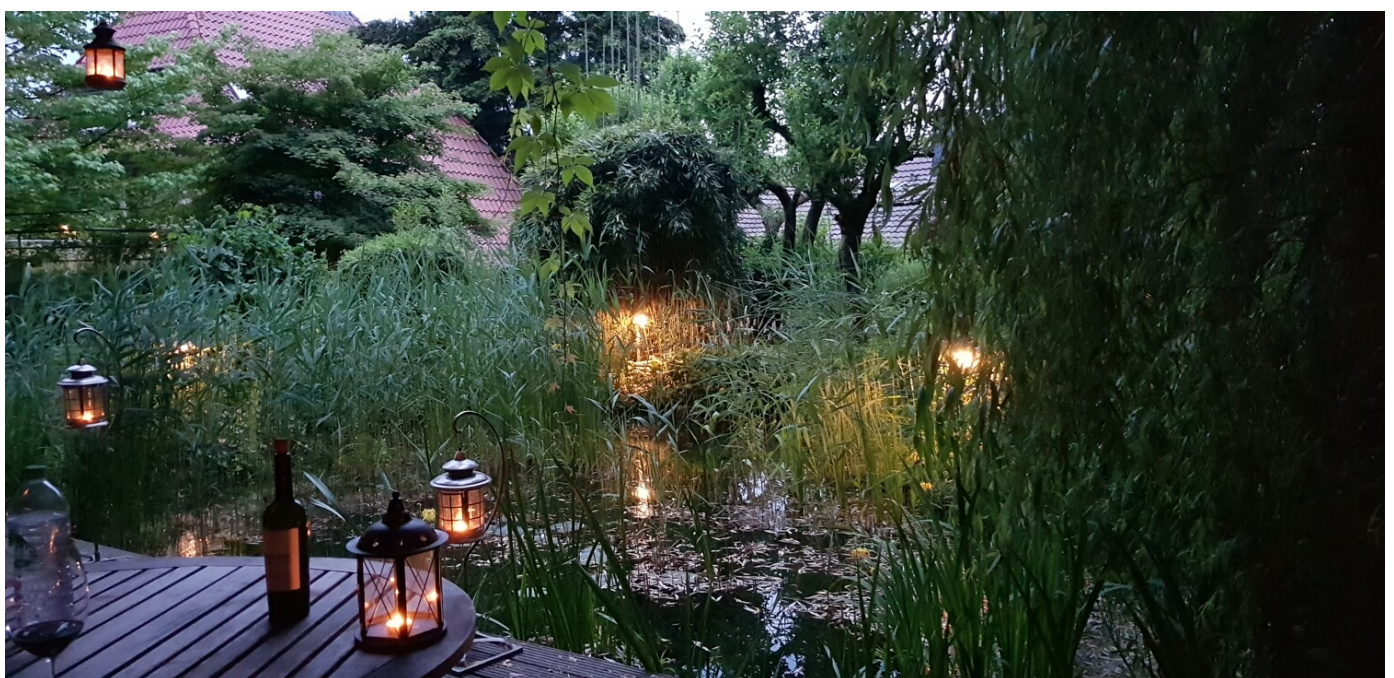
Objektnummer: 26448009 - 37170 Uslar

## Die Immobilie



Objektnummer: 26448009 - 37170 Uslar

## Die Immobilie



Objektnummer: 26448009 - 37170 Uslar

## Die Immobilie



Objektnummer: 26448009 - 37170 Uslar

## Die Immobilie



Objektnummer: 26448009 - 37170 Uslar

## Die Immobilie



Objektnummer: 26448009 - 37170 Uslar

## Die Immobilie



Objektnummer: 26448009 - 37170 Uslar

## Die Immobilie



Objektnummer: 26448009 - 37170 Uslar

## Die Immobilie



Objektnummer: 26448009 - 37170 Uslar

## Die Immobilie



Objektnummer: 26448009 - 37170 Uslar

## Die Immobilie



Objektnummer: 26448009 - 37170 Uslar

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26448009 - 37170 Uslar**

## Ein erster Eindruck

Das angebotene charismatische Stadthaus aus den 1930er-Jahren vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und wurde 1993 kernsaniert sowie laufend instand gehalten. Auf insgesamt ca. 477 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche bietet die Immobilie flexible Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen, Arbeiten oder Vermietung.

Für die Einheit im Erdgeschoss mit ca. 208 m<sup>2</sup> besteht seit 1994 ein langfristiges und solides Mietverhältnis. Vermietet ist diese Gewerbefläche an eine Arztpraxis und verfügt über einen sehr gepflegten Zustand. Die Räume sind klimatisiert und bieten einen separaten Eingang, wodurch eine kombinierte Nutzung von Wohnen und Arbeiten besonders komfortabel möglich ist. Ein direkter Zugang auf die Terrasse ermöglicht in den Pausen einen maximalen Erholungsgenuss.

Die Praxis erzielt einen monatlichen Kaltmietertrag von 1.200,00 €. Ein besonderer Vorteil ist ein unbefristetes Sondernutzungsrecht an drei weiteren öffentlichen Stellplätzen, die sich direkt gegenüber befinden.

Das Obergeschoss empfängt mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich, offenem Fachwerk und einem einladenden Kaminofen. Eine hochwertige Bosch-Einbauküche mit Induktion, Backofen mit integrierter Mikrowelle, Geschirrspüler und Kühl-/Gefrierschrank ergänzt die Wohnräume, zudem gibt es ein großzügiges Gästezimmer sowie ein modernes Bad. Das Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut und bietet flexible Flächen für Arbeits-, Hobby- oder Wohnzwecke.

Ein besonderes Highlight ist das nachträglich ausgebaute Souterrain: Die hier entstandenen Räume können flexibel und individuell genutzt werden, erhöhen die Lebensqualität deutlich, sind jedoch formal als Nutzfläche deklariert und nicht in der angegebenen Wohnfläche eingerechnet.

Technisch ist die Villa auf hohem Niveau ausgestattet: Gas-Zentralheizung mit Niedertemperaturkessel (2003) Solaranlage zur Warmwasserunterstützung, Fußbodenheizung im oberen Bad, Klimaanlage im Praxisbereich und in den Räumen des Dachgeschosses, Glasfaseranschluss für schnelles Internet sowie original aufgearbeitete Holzfußböden in den Wohnräumen. Ein weiteres besonderes Highlight ist der private Wellnessbereich mit Fußbodenheizung, einer Klafs-Sauna, Schwalldusche und Freiluft-Wasserkübel.

Das parkähnlich und sehr liebevoll gestaltete Grundstück von ca. 1.583 m<sup>2</sup> rundet das Ensemble ab. Alter Baumbestand, ein romantischer Teich mit Teichlauf, eine Gartenlaube

für romantische Stunden im Freien, sowie eine begrünte Dachterrasse mit direktem Zugang zum Garten schaffen einen idyllischen Rückzugsort. Für Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage mit elektrischen Toren und Wallbox sowie vier zusätzlichen Stellplätzen zur Verfügung. Bei einer Abendstimmung können Sie an Ihrem Gartenteich stimmungsvolle Baumstrahler und rustikale Gartenlampen genießen.

Im Jahr 1993 wurde dieses besondere Liebhaberobjekt umfangreich kernsaniert. In diesem Zuge wurden sämtliche elektrische Leitungen, Rohre, Fenster, Türen sowie das Dach inkl. einer Wärmedämmung erneuert. Ein Großteil der Fenster sowie einige Türen sind mit einer Einbruchsicherung versehen.

Diese Villa vereint historische Eleganz mit modernem Komfort, großzügige und parkähnliche Außenanlagen, flexible Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen und Arbeiten sowie laufende Einnahmen durch die vermietete Praxis im Erdgeschoss. Sie bietet eine einmalige Gelegenheit, eine außergewöhnliche Immobilie mit hohem Erholungswert, stilvollem Ambiente und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten zu erwerben.

**Objektnummer: 26448009 - 37170 Uslar**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich im Herzen von Uslar, einer charmanten und familienfreundlichen Kleinstadt im südlichen Weserbergland. Das Stadtzentrum mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und kulturellen Angeboten ist bequem zu Fuß erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und Ärzte liegen in unmittelbarer Nähe, sodass alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs problemlos zu Fuß erreicht werden können. Öffentliche Verkehrsmittel, darunter Buslinien, sind fußläufig erreichbar und bieten eine komfortable Verbindung in die Umgebung.

Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist ausgezeichnet: Die Autobahn A7 ist schnell erreichbar und verbindet die Region ideal mit Kassel im Süden und Hannover im Norden. Über die nahegelegenen Bundesstraßen sind Göttingen, Hannover und Kassel gut zu erreichen. In Uslar befindet sich eine Regionalbahnstation, die gute Verbindungen in die Umgebung ermöglicht. Für Fernreisen ist der ICE-Bahnhof in Göttingen bequem in kurzer Zeit erreichbar.

Neben der hervorragenden Infrastruktur überzeugt Uslar durch seine idyllische Lage zwischen dem Solling und dem südlichen Weserbergland. Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten, wie Wanderungen, Fahrradtouren oder Ausflüge in die Natur. Gleichzeitig profitieren Familien von einer ruhigen, sicheren Wohnumgebung mit kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen.

So vereint diese Lage die Vorzüge des ruhigen Kleinstadtlebens mit exzellenter Anbindung an wichtige Städte und Verkehrsachsen – ideal für Familien, Berufspendler oder Menschen, die Natur, Erholung und urbane Infrastruktur miteinander verbinden möchten.

**Objektnummer: 26448009 - 37170 Uslar**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26448009 - 37170 Uslar**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Thekla Ehrhardt**

---

**Mühlenstraße 16, 37154 Northeim**

**Tel.: +49 5551 - 99 688 99**

**E-Mail: [norheim@von-poll.com](mailto:norheim@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**