

Uslar / Delliehausen

# Großzügiges Ein- bis Zweifamilienwohnhaus im idyllischen Weserbergland

????????? ??????????: 25448019



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

????? ??????: 240.000 EUR • ??????????: ca. 237,03 m<sup>2</sup> • ?????????: 10 • ??????? ??: 952 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25448019 - 37170 Uslar / Delliehausen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25448019 - 37170 Uslar / Delliehausen

?? ??? ??????

????????? ??????????	25448019
?????????????	ca. 237,03 m <sup>2</sup>
?????? ????????	???????????????? ??????
?????????	10
????????????? ???	3
?????????????	
?????????????	2
????? ??????????????	1901
?????? ??????????????	3 x ????????

????? ????????	240.000 EUR
???????	?????????????? ??????????????????
??????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	?????????
?????????????????	
?????????????????????????????	ca. 113 m <sup>2</sup>
?????????	?????????, WC ??????????????, ?????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25448019 - 37170 Uslar / Delliehausen

?????????????? ????????????

???? ????????????	?????????????	???????????????????	BEDARF
???????????????	08.08.2035	???????????????	
???????????????????		???????? ????????	354.20 kWh/m <sup>2</sup> a
???????? ???		???????????????	
???? ??????????????	???????? ????????????????	???????????????	H
	????? / ??????	???????????????????	
		?????????????? ?? ??	1901
		???????????????????	
		???????????????????????	

??????? ????????: 25448019 - 37170 Uslar / Delliehausen

?? ????????



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



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

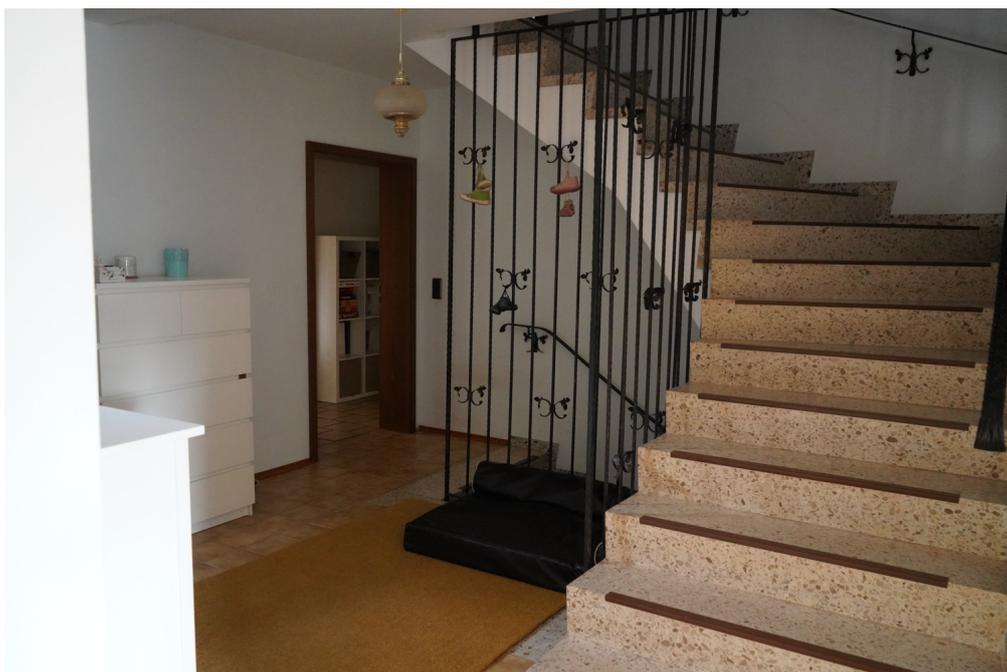
??????? ????????: 25448019 - 37170 Uslar / Delliehausen

?? ????????



??????? ???????: 25448019 - 37170 Uslar / Delliehausen

?? ????????



???????? ??????????: 25448019 - 37170 Uslar / Delliehausen

?? ?????????



??????? ????????: 25448019 - 37170 Uslar / Delliehausen

?? ????????



???????? ??????????: 25448019 - 37170 Uslar / Delliehausen

?? ?????????



??????? ???????: 25448019 - 37170 Uslar / Delliehausen

?? ????????



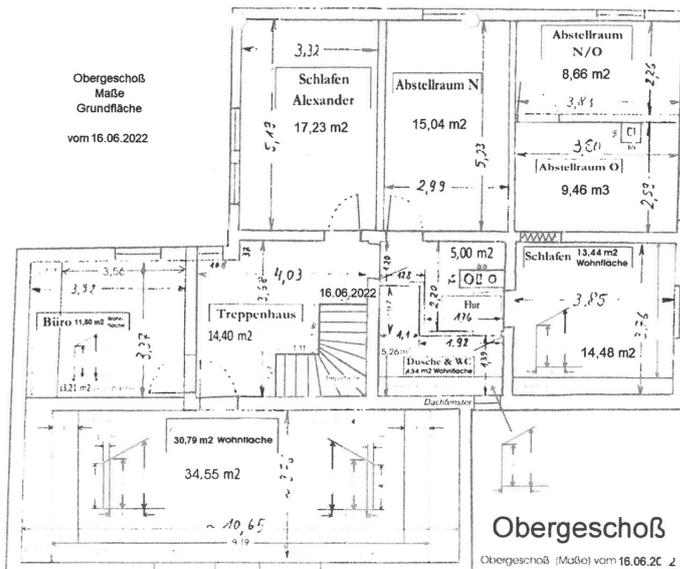
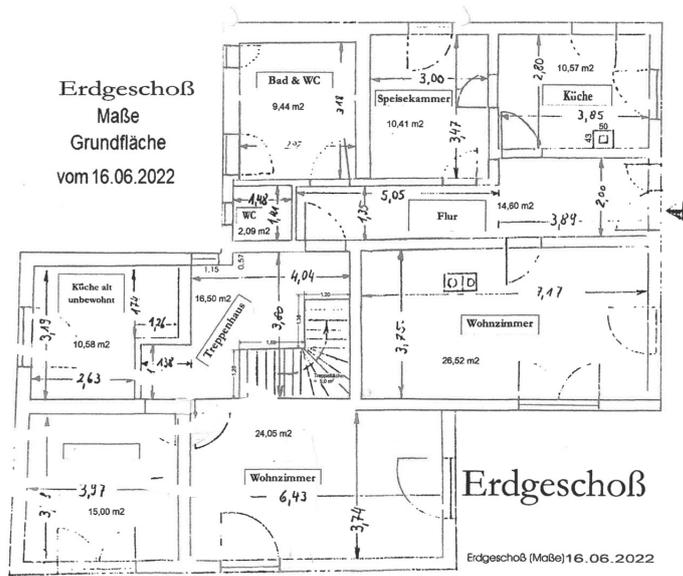
??????? ???????: 25448019 - 37170 Uslar / Delliehausen

?? ????????



???????? ?????: 25448019 - 37170 Uslar / Delliehausen

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ???? ?????????? ???? ????  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ????????????????

??????? ????????: 25448019 - 37170 Uslar / Delliehausen

## ??? ?????? ???????????

In ruhiger Ortsrandlage von Uslar-Delliehausen, mit sonniger Ausrichtung nach Süden, befindet sich dieses modernisierte Ein- bis Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1901. Die Immobilie wurde in massiver Bauweise errichtet und überzeugt durch ihr großzügiges Platzangebot, ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und die naturnahe Umgebung.

Das Haus liegt in Hanglage auf einem ca. 952m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von rund 237 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Vollgeschosse (Erd- und Obergeschoss). Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht sowohl die Nutzung als großzügiges Einfamilienhaus als auch eine Aufteilung in zwei Wohneinheiten – ideal für Mehrgenerationenwohnen oder als Kapitalanlage mit Vermietungspotenzial. Die Wohneinheiten sind durch Unterverteilungen der elektrischen Leitungen separiert.

Im Erdgeschoss (ca. 140m<sup>2</sup>) erwarten Sie großzügig geschnittene Wohn- und Schlafräume, zwei Bäder sowie eine moderne Küche (2023) mit hochwertiger Einbauküche – perfekt als komfortable Hauptwohneinheit. Das Obergeschoss (ca. 97m<sup>2</sup>) ergänzt das Raumangebot um weitere Zimmer, ein Badezimmer sowie eine zusätzliche Küche.

Das Kellergeschoss bietet mit ca. 80m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche, verteilt auf mehrere Kellerräume, und verfügt über einen praktischen direkten Zugang zur integrierten Garage mit einem elektrischem Tor. Ein Starkstromanschluss ist ebenfalls vorhanden – ideal für Werkstatt, Hobbyraum oder E-Mobilität. Des Weiteren befindet sich ein Waschmaschinenanschluss sowie eine Filteranlage im Untergeschoss.

Technisch überzeugt die Immobilie mit einer zukunftsorientierten Ausstattung: Eine moderne Pelletheizung sowie eine Luft-Wasser-Wärmepumpe aus dem Jahr 2024 sorgen für ein energetisch optimales Niveau.

Der liebevoll angelegte Garten in Hanglage lädt zum Verweilen, Gärtnern oder Spielen ein und bietet zahlreiche Rückzugsmöglichkeiten mit Weitblick. Auf der großzügigen Terrassenüberbauung können Sie einen traumhaften Blick in das idyllisch gelegene Weserbergland genießen.

Diese Immobilie überzeugt nicht nur durch ihr großzügiges Platzangebot und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, sondern auch durch ihre ruhige, naturnahe und dennoch verkehrsgünstige Lage am malerischen Ortsrand von Delliehausen. Ein

perfekter Rückzugsort für all jene, die Lebensqualität und Naturverbundenheit in harmonischer Verbindung suchen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung. Bei Ihrer Finanzierung unterstützt Sie gern die Finanzabteilung "Von Poll Finance".

??????? ???????: 25448019 - 37170 Uslar / Delliehausen

??? ??? ??? ???????????

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage im idyllischen Ortsteil Delliehausen der Stadt Uslar, eingebettet in die reizvolle Landschaft des Sollings. Die Umgebung ist geprägt von Wäldern und Wiesen – ideal für Naturliebhaber, Familien oder Ruhesuchende.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind in Uslar (ca. 10 Autominuten entfernt) vorhanden. Dort finden sich mehrere Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Banken und weitere Dienstleister. Für größere Einkäufe bieten sich die Städte Göttingen (ca. 35 km) und Einbeck (ca. 25 km) an, die schnell erreichbar sind. Familien mit Kindern finden im etwa 2 km entfernten Ort Volpriehausen einen gut erreichbaren Kindergarten.

Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich im nahen Uslar. Dort steht ein umfassendes Bildungsangebot bereit, darunter Haupt- und Realschulen, ein Gymnasium sowie verschiedene Betreuungseinrichtungen.

Die Verkehrsanbindung ist gut: Über die Bundesstraße B241 ist Uslar mit dem Auto zügig zu erreichen, von dort aus besteht auch Anschluss an das regionale Bahnnetz (RB85 Richtung Göttingen oder Bodenfelde). Eine Busverbindung nach Uslar ist ebenfalls gegeben. Die Autobahn A7 (Anschlussstelle Nörten-Hardenberg) ist in ca. 30 Minuten mit dem Auto erreichbar. Die Region lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten ein: Wandern, Radfahren, Reiten oder Ausflüge in den nahegelegenen Naturpark Solling-Vogler bieten Erholung direkt vor der Haustür. Ein Highlight des Ortes ist zudem der Seerosenteich in Delliehausen – ein beliebter Treffpunkt für Spaziergänge und Erholung in der Natur.

??????? ???????: 25448019 - 37170 Uslar / Delliehausen

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 354.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1901.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 25448019 - 37170 Uslar / Delliehausen

??

??? ???, ????????????????????? ?? ??? ???:

Thekla Ehrhardt

---

Mühlenstraße 16, 37154 Northeim

Tel.: +49 5551 - 99 688 99

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

????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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