

Uslar

Repräsentatives Stadthaus mit Praxis und Parkgarten im Herzen von Uslar

VP azonosító: 26448009



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 460.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 157,62 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 1.583 m²

VP azonosító: 26448009 - 37170 Uslar

- [Áttekintés](#)
- [Az ingatlan](#)
- [Áttekintés: Energia adatok](#)
- [Az első benyomás](#)
- [Minden a helyszínről](#)
- [További információ / adatok](#)
- [Kapcsolattartó](#)

VP azonosító: 26448009 - 37170 Uslar

Áttekintés

VP azonosító	26448009	Vételár	460.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 157,62 m ²	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Csonka kontyteto		
Szobák	5		
Hálósobák	2		
Fürdoszobák	2	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Építés éve	1930	Kivitelezési módszer	Szilárd
Parkolási lehetőségek	4 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs	Hasznos terület	ca. 320 m ²
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 26448009 - 37170 Uslar

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	228.43 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	31.10.2032	Energetikai tanúsítvány besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1930

VP azonosító: 26448009 - 37170 Uslar

Az ingatlan



www.von-poll.com



VP azonosító: 26448009 - 37170 Uslar

Az ingatlan



VP azonosító: 26448009 - 37170 Uslar

Az ingatlan



VP azonosító: 26448009 - 37170 Uslar

Az ingatlan



VP azonosító: 26448009 - 37170 Uslar

Az ingatlan



VP azonosító: 26448009 - 37170 Uslar

Az ingatlan



VP azonosító: 26448009 - 37170 Uslar

Az ingatlan



VP azonosító: 26448009 - 37170 Uslar

Az ingatlan



VP azonosító: 26448009 - 37170 Uslar

Az ingatlan



VP azonosító: 26448009 - 37170 Uslar

Az ingatlan



VP azonosító: 26448009 - 37170 Uslar

Az ingatlan



VP azonosító: 26448009 - 37170 Uslar

Az ingatlan



VP azonosító: 26448009 - 37170 Uslar

Az ingatlan



VP azonosító: 26448009 - 37170 Uslar

Az ingatlan



VP azonosító: 26448009 - 37170 Uslar

Az ingatlan



VP azonosító: 26448009 - 37170 Uslar

Az ingatlan



VP azonosító: 26448009 - 37170 Uslar

Az elso benyomás

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 m² Wohn- und Nutzfläche bietet die Immobilie flexible Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen, Arbeiten oder Vermietung.

Für die Einheit im Erdgeschoss mit ca. 208 m² 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 m² 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.

VP azonosító: 26448009 - 37170 Uslar

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 26448009 - 37170 Uslar

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 26448009 - 37170 Uslar

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Thekla Ehrhardt

Mühlenstraße 16, 37154 Northeim

Tel.: +49 5551 - 99 688 99

E-Mail: northeim@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com