

Uslar

# Ihr neues Zuhause zum Verwirklichen - Reihenmittelhaus mit Terrasse und Garage in Uslar

*Codice oggetto: 26448015*



**PREZZO D'ACQUISTO: 100.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 81,96 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 217 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26448015 - 37170 Uslar**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26448015 - 37170 Uslar

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26448015
Superficie netta	ca. 81,96 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1966
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	100.000 EUR
Casa	Villa a schiera
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2.975,00 € (inkl. MwSt.)
Modernizzazione / Riqualficazione	2010
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 40 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio

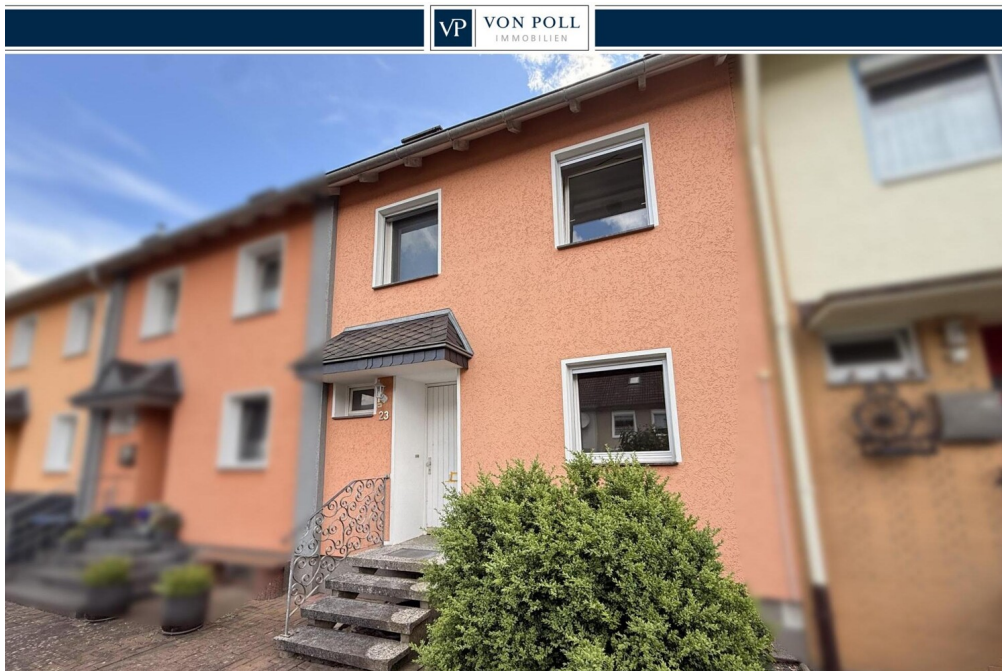
Codice oggetto: 26448015 - 37170 Uslar

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>162.40 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>18.03.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>F</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1966</b>

Codice oggetto: 26448015 - 37170 Uslar

## La proprietà



Codice oggetto: 26448015 - 37170 Uslar

## La proprietà



Codice oggetto: 26448015 - 37170 Uslar

## La proprietà



Codice oggetto: 26448015 - 37170 Uslar

## La proprietà



Codice oggetto: 26448015 - 37170 Uslar

## La proprietà



Codice oggetto: 26448015 - 37170 Uslar

## La proprietà



Codice oggetto: 26448015 - 37170 Uslar

## La proprietà



**Codice oggetto: 26448015 - 37170 Uslar**

## **Una prima impressione**

**Dieses Einfamilienreihenmittelhaus aus dem Jahr 1966 bietet auf einem ca. 217 m<sup>2</sup> großen Grundstück eine hervorragende Grundlage für die Verwirklichung individueller Wohnideen. Die Immobilie wurde in den Wohnbereichen vollständig entkernt und eröffnet damit vielfältige Möglichkeiten für eine moderne Neugestaltung nach eigenen Vorstellungen.**

**Im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen wurde im Jahr 2010 die Frontfassade nachträglich gedämmt. Die vorhandene Gasheizung stammt aus dem Jahr 2010.**

**Das Haus verfügt über eine durchdachte Raumaufteilung auf mehreren Ebenen, einen Vollkeller mit großzügigen Lagerflächen sowie eine Garage. Die überdachte Terrasse bietet direkten Zugang ins Freie und schafft zusätzlichen Wohnkomfort.**

**Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung zur Verfügung. Bei Ihrer Finanzierung unterstützt Sie gern die "Von Poll Finance" Abteilung.**

**Codice oggetto: 26448015 - 37170 Uslar**

## **Dettagli dei servizi**

- Überdachte Terrasse
- Gäste-WC
- Bad im Obergeschoss
- Drei Lagerräume im Keller
- Gäste WC im DG
- sep. Garage
- Gasheizung aus 2010
- Frontfassade nachträglich gedämmt
- Wohnbereiche bereits entkernt
- Ideale Grundlage für eine umfassende Modernisierung nach eigenen Vorstellungen

**Codice oggetto: 26448015 - 37170 Uslar**

## **Tutto sulla posizione**

**Die Immobilie befindet sich in Uslar, einer charmanten Kleinstadt im Landkreis Northeim, Niedersachsen, die als staatlich anerkannter Erholungsort gilt. Am südwestlichen Rand des Sollings gelegen, bietet Uslar eine idyllische Umgebung mit zahlreichen Naherholungsmöglichkeiten. Die Verkehrsanbindung ist gut: Die Autobahn A7 ist etwa 23 Kilometer entfernt, Göttingen liegt rund 34 Kilometer entfernt.**

**Der Bahnhof Uslar an der Bahnstrecke Ottbergen–Northeim sorgt für eine direkte Anbindung an Northeim und bietet überregionalen Anschluss an Göttingen, Hannover und weitere Städte – ideal für Pendler. Zudem ist Uslar in den öffentlichen Nahverkehr integriert, was eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Gemeinden gewährleistet.**

**Die Stadt bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Einzelhandelsgeschäften, Supermärkten, Banken und medizinischer Versorgung. Kindergärten und Schulen sind ebenfalls vorhanden. Für Freizeit und Erholung sorgt der Solling als Teil des Naturparks Solling-Vogler, der zu Wander- und Radtouren einlädt. Kulturelle Highlights wie die spätgotische St.-Johannis-Kirche und Schloss Freudenthal runden das Angebot ab.**

**Wirtschaftlich ist Uslar durch Industrie, Handel und Dienstleistungen geprägt, während das Industriegebiet-Ost Unternehmen Entwicklungsmöglichkeiten bietet. Insgesamt überzeugt die Lage durch eine gute Infrastruktur, vielseitige Freizeitmöglichkeiten und eine naturnahe Umgebung im malerischen Weserbergland.**

**Codice oggetto: 26448015 - 37170 Uslar**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26448015 - 37170 Uslar**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Thekla Ehrhardt**

---

**Mühlenstraße 16, 37154 Northeim**

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

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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