

Uslar / Allershausen

Familienfreundliches Renovierungsobjekt in ruhiger Lage von Uslar/Allershausen

Objektnummer: 25448025



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 120.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 603 m²

Objektnummer: 25448025 - 37170 Uslar / Allershausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25448025 - 37170 Uslar / Allershausen

Auf einen Blick

Objektnummer	25448025
Wohnfläche	ca. 150 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	120.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25448025 - 37170 Uslar / Allershausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	27.09.2035	Endenergieverbrauch	146.10 kWh/m²a
Befuerung	Öl	Energie-Effizienzklasse	E
		Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 25448025 - 37170 Uslar / Allershausen

Die Immobilie



www.von-poll.com



Objektnummer: 25448025 - 37170 Uslar / Allershausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25448025 - 37170 Uslar / Allershausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25448025 - 37170 Uslar / Allershausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25448025 - 37170 Uslar / Allershausen

Die Immobilie



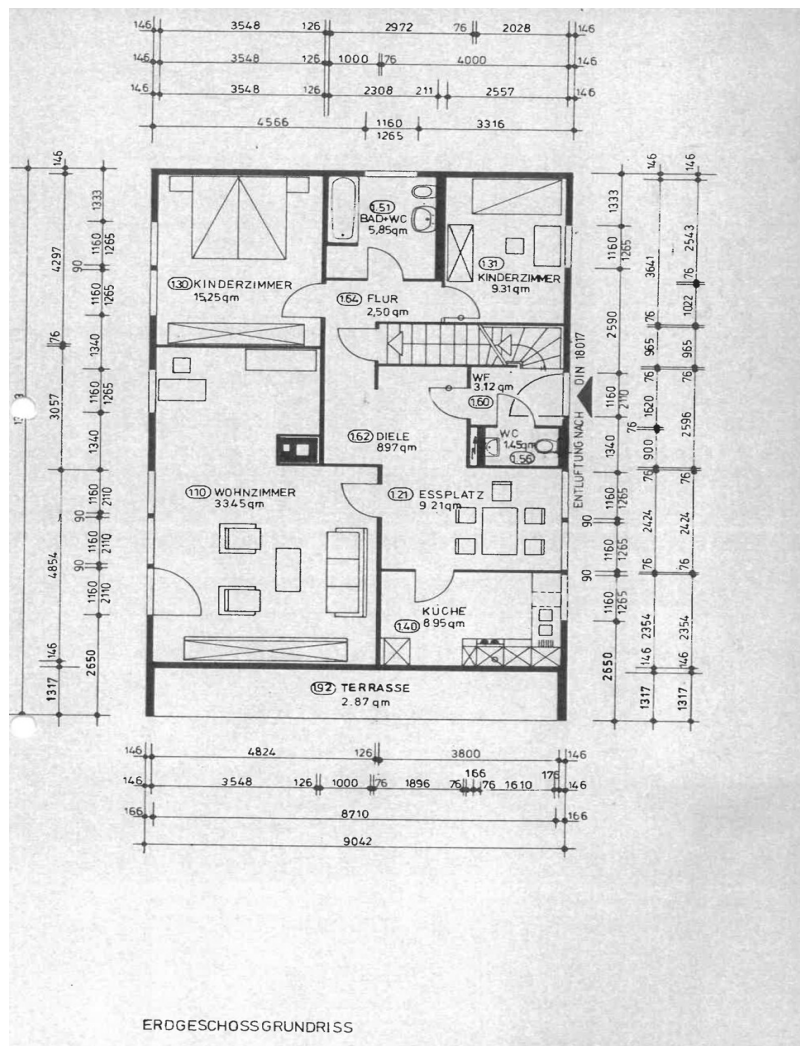
Objektnummer: 25448025 - 37170 Uslar / Allershausen

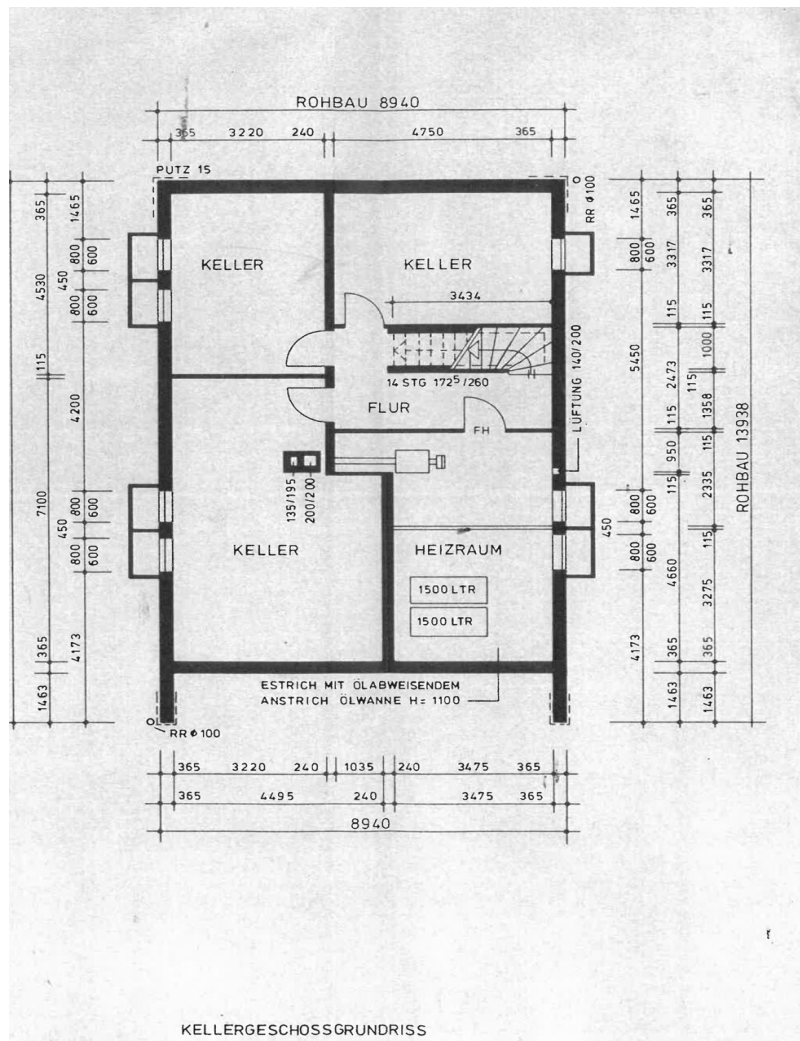
Die Immobilie



Objektnummer: 25448025 - 37170 Uslar / Allershausen

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25448025 - 37170 Uslar / Allershausen

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in Fertigbauweise befindet sich im idyllischen Uslar-Allershausen und bietet viel Platz für die ganze Familie. Das 1978 in massiver Fertigbauweise errichtete Haus steht auf einem 603 m² großen Grundstück und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 150 m² sowie zusätzlich rund 100 m² Nutzfläche.

Der klassische, gut durchdachte Grundriss erstreckt sich über drei Ebenen: Das Erdgeschoss mit ca. 98,30 m² ist langfristig vermietet – ideal zur teilweisen Finanzierung des Eigenheims. Es umfasst Wohnzimmer, Küche, Esszimmer, Diele, Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Badezimmer, separates WC, Flur und Windfang. Das vollständig ausgebaute Obergeschoss mit ca. 51,70 m² bietet zusätzlichen Wohnraum, der flexibel als Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden kann. Ein besonderes Highlight dieser Ebene ist der großzügige Balkon bzw. die Loggia, die sich direkt vom Wohnbereich erreichen lässt. Hier können Sie sonnige Stunden im Freien genießen. Das Untergeschoss mit rund 100 m² Nutzfläche umfasst drei Kellerräume (ausgebaut zu Wohnraum) und den Heizraum, ideal für Lagerung oder Hobbybereich. Die Immobilie wird über eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 1992 beheizt.

Eine Garage sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz sind Bestandteil des Angebotes. Der liebevoll angelegte Garten lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet zugleich reichlich Platz für spielende Kinder oder Hobbygärtner. Direkt am Haus befindet sich eine kleine, überdachte Terrasse – ideal für gemütliche Frühstücke, entspannte Nachmittage oder Grillabende mit der Familie oder Freunden.

Die Lage im Ortsteil Allershausen verbindet ruhiges Wohnen in ländlicher Umgebung mit der Nähe zur Stadt Uslar und einer guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote sind in kurzer Zeit erreichbar.

Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen und um einen Termin zu vereinbaren. Bei Ihrer Finanzierung unterstützt Sie gern die "Von Poll Finance" Abteilung.

Objektnummer: 25448025 - 37170 Uslar / Allershausen

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt im idyllischen Uslar-Allershausen, einem Ortsteil, der die Ruhe ländlicher Umgebung mit der Nähe zur Stadt vereint. Das Zentrum von Uslar mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Restaurants und Cafés ist in wenigen Minuten erreichbar, Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich sogar in fußläufiger Nähe.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die Bundesstraße B 241 gelangen Sie schnell zur Autobahn A 7 sowie in die Städte Göttingen und Northeim. Der Bahnhof Uslar im Ortsteil Allershausen bietet regelmäßige Regionalverbindungen mit direktem Anschluss an den Fernverkehr. Ergänzt wird das Angebot durch Buslinien, die Allershausen zuverlässig mit der Innenstadt und den umliegenden Gemeinden verbinden.

Auch für Familien ist die Lage ideal: Mehrere Kindergärten und die Grundschule Uslar liegen in unmittelbarer Nähe, weiterführende Schulen wie Gymnasium und Oberschule sind problemlos erreichbar.

Die Freizeitmöglichkeiten sind vielfältig. Die waldreiche Umgebung des Sollings lädt zu Wanderungen, Radtouren und erholsamen Ausflügen ein. Zahlreiche Sportanlagen, aktive Vereine sowie ein lebendiges Kultur- und Gemeinschaftsleben unterstreichen die hohe Wohn- und Lebensqualität dieses Standortes.

Objektnummer: 25448025 - 37170 Uslar / Allershausen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.9.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 146.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25448025 - 37170 Uslar / Allershausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thekla Ehrhardt

Mühlenstraße 16, 37154 Northeim

Tel.: +49 5551 - 99 688 99

E-Mail: northeim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com