

Uslar

# Sehr gepflegtes Mehrfamilienhaus mit Charakter und traumhaft schönem Grundstück

????????? ??????????: 25448006



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

???? ??????: 340.000 EUR • ??????????: ca. 400 m<sup>2</sup> • ?????????: 12 • ?????? ????: 1.966 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25448006 - 37170 Uslar

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

???????? ??????????: 25448006 - 37170 Uslar

?? ??? ??????

???????? ??????????	25448006	????? ???????	340.000 EUR
????????????	ca. 400 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ???????	?????????????? ??????		
?????????	12		
?????????????? ???	5		
????????????		?????????	???????
????????????	5	??????????????	
????? ??????????????	1951	????????????????????????	ca. 66 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	5 x ?????????? ??? ??????????????	???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25448006 - 37170 Uslar

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	??????	????????? ??????? ????????????	193.30 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	14.03.2035	????????????? ???????????????? ????????????	F
????? ???????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1951

???????? ??????????: 25448006 - 37170 Uslar

?? ?????????



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



???????? ??????????: 25448006 - 37170 Uslar

?? ?????????



???????? ??????????: 25448006 - 37170 Uslar

?? ?????????



???????? ??????????: 25448006 - 37170 Uslar

?? ?????????





???????? ??????????: 25448006 - 37170 Uslar

?? ?????????



???????? ??????????: 25448006 - 37170 Uslar

?? ?????????



???????? ??????????: 25448006 - 37170 Uslar

?? ?????????



???????? ??????????: 25448006 - 37170 Uslar

?? ?????????



???????? ??????????: 25448006 - 37170 Uslar

?? ?????????



???????? ??????????: 25448006 - 37170 Uslar

?? ?????????



???????? ??????????: 25448006 - 37170 Uslar

?? ?????????



???????? ??????????: 25448006 - 37170 Uslar

?? ?????????





???????? ??????????: 25448006 - 37170 Uslar

?? ?????????



???????? ??????????: 25448006 - 37170 Uslar

?? ?????????



??????? ???????: 25448006 - 37170 Uslar

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

Zum Verkauf steht ein großzügiges Mehrfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 400 m<sup>2</sup> auf einem weitläufigen Grundstück von etwa 1.966 m<sup>2</sup>. Die im Jahr 1951 errichtete Immobilie wurde im Jahr 2000 umfassend kernsaniert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Mit insgesamt fünf Wohneinheiten bietet dieses Haus sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine attraktive Möglichkeit. Zwei der Einheiten werden derzeit vom Eigentümer selbst bewohnt, während die drei weiteren Wohnungen vollständig vermietet sind und kontinuierliche Mieteinnahmen generieren. Aktuell beträgt die Nettokaltmiete 870,00 € pro Monat, was einer Jahreskaltmiete von 10.440,00 € entspricht, wobei die Mieteinnahmen ein deutliches Ausbaupotential bieten. Die einzelnen Wohneinheiten sind individuell geschnitten und ermöglichen eine vielseitige Nutzung. Im Erdgeschoss befinden sich eine 68 m<sup>2</sup> große Wohnung, die aktuell vom Eigentümer genutzt wird, sowie eine vermietete Einheit mit einer Fläche von 84 m<sup>2</sup>, die eine Nettokaltmiete von 350,00 € erzielt. Im Obergeschoss setzt sich die Aufteilung fort mit einer vermieteten 68 m<sup>2</sup> großen Wohnung, die eine Nettokaltmiete von 280,00 € einbringt, einer weiteren vom Eigentümer bewohnten Einheit mit großzügigen 124 m<sup>2</sup> sowie einer kompakten, ebenfalls vermieteten Wohneinheit mit 56 m<sup>2</sup> und einer Nettokaltmiete von 240,00 €. Diese durchdachte Aufteilung bietet sowohl großzügige Wohnbereiche für Familien als auch kompakte Einheiten für Singles und Paare. Das Haus verfügt über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2000, die für eine effiziente Wärmeversorgung sorgt. Zudem wurde im Jahr 2018 eine großzügige Photovoltaikanlage installiert. Die Vergütung der eingespeisten erneuerbaren Energien ist bis November 2028 mit einer Vergütung von 46,75 ct/kWh garantiert. Bei Eigentümerwechsel wird dieser bestehende Vertrag übernommen. Alle Versorgungsleitungen wurden separat verlegt, sodass jede Wohneinheit unabhängig versorgt und abgerechnet wird. Ergänzend wurde eine Hebeanlage für Abwasser außerhalb des Hauses installiert, um eine reibungslose Entsorgung zu gewährleisten. Das großzügige Grundstück wurde liebevoll mit individuellen Außenbereichen versehen. Erst vor kurzem wurde eine der drei Terrassen mit Natursteinen angelegt, die mit einem Weitblick in die Natur überzeugt. Im Kaufpreis ist eine Carportanlage mit fünf Stellplätzen enthalten. Die Einstellplätze befinden sich auf einem gepachteten direkt angrenzenden Grundstück. Der Pachtvertrag läuft aktuell bis zum 31.12.2033 und die Pacht beträgt jährlich 144,00 €. Diese Immobilie vereint hohen Wohnkomfort mit einer lukrativen Investitionsmöglichkeit und überzeugt durch ihre durchdachte Aufteilung, moderne Ausstattung und ruhige Lage. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei Ihrer Finanzierung unterstützt Sie gern die "Von Poll Finance" Abteilung.

???????? ??????????: 25448006 - 37170 Uslar

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

- PV-Analge (2 Wechselrichter)
- Pelletofen
- Kachelofen
- Hebeanlage für Abwasser
- Balkon / Dachterrasse
- Terrasse
- Garten
- Carport mit 5 Stellplätzen

??????? ???????: 25448006 - 37170 Uslar

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

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.

??????? ???????: 25448006 - 37170 Uslar

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 193.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1951. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

???????? ??????????: 25448006 - 37170 Uslar

??

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

Thekla Ehrhardt

---

Mühlenstraße 16 Northeim  
E-Mail: [northeim@von-poll.com](mailto:northeim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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