Uslar / Dinkelhausen

Attraktive Kapitalanlage mit 4 Wohneinheiten in idyllischer Ortsrandlage

Objektnummer: 25448008

KAUFPREIS: 220.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 308 m² • **ZIMMER:** 11 • **GRUNDSTÜCK:** 2.281 m²

Objektnummer: 25448008 - 37170 Uslar / Dinkelhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25448008 - 37170 Uslar / Dinkelhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	25448008
Wohnfläche	ca. 308 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	11
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Baujahr	1974
Stellplatz	1 x Carport, 4 x Freiplatz

Kaufpreis	220.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25448008 - 37170 Uslar / Dinkelhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas
Energieausweis gültig bis	26.03.2035

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	92.84 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 25448008 - 37170 Uslar / Dinkelhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25448008 - 37170 Uslar / Dinkelhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25448008 - 37170 Uslar / Dinkelhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25448008 - 37170 Uslar / Dinkelhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25448008 - 37170 Uslar / Dinkelhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25448008 - 37170 Uslar / Dinkelhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25448008 - 37170 Uslar / Dinkelhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25448008 - 37170 Uslar / Dinkelhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25448008 - 37170 Uslar / Dinkelhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25448008 - 37170 Uslar / Dinkelhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25448008 - 37170 Uslar / Dinkelhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25448008 - 37170 Uslar / Dinkelhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25448008 - 37170 Uslar / Dinkelhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25448008 - 37170 Uslar / Dinkelhausen

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte in massiver Bauweise errichtete Mehrfamilienhaus, gelegen in der ruhigen und malerischen Ortschaft Dinkelhausen bei Uslar, bietet mit seinen großzügigen 308 m² Wohnfläche und einem weitläufigen Grundstück von ca. 2281 m² zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Lassen Sie es sich auf der nach Süden ausgerichteten Terrasse, genießen Sie den unterbauten Blick von dem Balkon oder gönnen Sie diese Vielfalt Ihren künftigen Mietern. Das 1974 erbaute Gebäude wurde 1976 durch einen Anbau erweitert und präsentiert sich heute als ein ideales Zuhause für Ihre Familie, mitfinanziert durch die vermietete Haushälfte/ Einliegerwohnung oder als interessantes Anlageobjekt.
Die Immobilie umfasst vier Wohneinheiten die wie folgt aufgeteilt sind:
Haupthaus 1974:
WE I EG: 2 ZKB ca. 88,75 m²
WE II OG: 3 ZKB ca. 90,16 m²
WE III DG: 2 ZKB ca. 31,7 m²
Anbau 1976:
WE IV: 4 ZKB ca. 98,11 m²
Das Mehrfamilienhaus wird über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 1999 beheizt. Hierfür wurde ein zusätzlicher großzügiger Lager-/ Heizraum in dem Jahr 2010 (Genehmigung liegt vor) errichtet.
Alle vier Wohneinheiten können zusätzlich durch teils vorhandene Öfen beheizt werden, welche Zugang zum aktiven Schornstein haben, was eine umweltfreundliche und wirtschaftliche Lösung darstellt. Das Warmwasser wird über Durchlauferhitzer bereitgestellt, sodass stets eine unabhängige Warmwasserversorgung gewährleistet ist.
Im Jahr 2012 wurden umfassende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, bei denen das Dach sowie ein Großteil der Außenwände des Hauses gedämmt wurden. Diese Maßnahmen verbessern nicht nur die Energieeffizienz, sondern tragen auch zur Senkung der laufenden Energiekosten bei.

Trotz dieser Modernisierungen weist das Haus insgesamt einen gewissen Investitionsbedarf auf, sodass Käufer die Möglichkeit haben, die Immobilie nach ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten und weiter zu optimieren.
Des Weiteren verfügt die Immobilie über ein Doppelcarport sowie vier Aussenstellplätze. Durch die Großzügigkeit, die Ihnen dieses charmante Grundstück bietet und einer zusätzlich vorhandenen Zuwegung, können Sie Ihrer Kreativität im naturgelegenen Außenbereich freie Entfaltung ermöglichen.
Durch eine realisierbare Mieterhöhung und bei einer Vollvermietung besteht die

Möglichkeit eine attraktive Rendite zu erzielen.

Der Energieausweis der Immobilie bescheinigt eine Energieeffizienzklasse C, was auf eine gute Energieperformance und niedrigere Energiekosten hinweist.

Dieses Mehrfamilienhaus bietet eine ideale Kombination aus großzügigem Raumangebot, modernen Sanierungsmaßnahmen und viel Potenzial für eine zukunftsorientierte Nutzung. Das weitläufige Grundstück und die ruhige Lage in Dinkelhausen bieten zudem eine hohe Lebensqualität und eine attraktive Wohnumgebung. Ob als großzügiges Familienheim oder als renditestarke Kapitalanlage – diese Immobilie hält für jeden Käufer vielfältige Möglichkeiten bereit.

Bei Ihrer Finanzierung unterstützt sie gern die "Von Poll Finance" Abteilung.

Objektnummer: 25448008 - 37170 Uslar / Dinkelhausen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Dinkelhausen, einem kleinen Ort mit rund 300 Einwohnern, am Rande von 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 25 Kilometer entfernt, die Universitätsstadt Göttingen liegt rund 33 Kilometer entfernt. Potenzielle Arbeitgeber sind dort durch den aktuellen Ausbau der B241innerhalb einer halben Stunde erreichbar.

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 liegt die Immobilie fußläufig gut zu den ÖPVN und auch Uslar ist 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.

Objektnummer: 25448008 - 37170 Uslar / Dinkelhausen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.3.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 92.84 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Objektnummer: 25448008 - 37170 Uslar / Dinkelhausen

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