

Uslar / Kammerborn

# Geräumiges Ein-Zweifamilienwohnhaus mit Panoramablick auf den Solling

Objektnummer: 24448026



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

KAUFPREIS: 135.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 273 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.220 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24448026 - 37170 Uslar / Kammerborn

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

Objektnummer: 24448026 - 37170 Uslar / Kammerborn

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24448026                  |
| Wohnfläche   | ca. 273 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 8                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1900                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 4 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 135.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Nutzfläche            | ca. 125 m²                                                                |
| Ausstattung           | Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon                                      |

Objektnummer: 24448026 - 37170 Uslar / Kammerborn

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 352.50 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 08.02.2033     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1900           |

Objektnummer: 24448026 - 37170 Uslar / Kammerborn

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 24448026 - 37170 Uslar / Kammerborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24448026 - 37170 Uslar / Kammerborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24448026 - 37170 Uslar / Kammerborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24448026 - 37170 Uslar / Kammerborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24448026 - 37170 Uslar / Kammerborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24448026 - 37170 Uslar / Kammerborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24448026 - 37170 Uslar / Kammerborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24448026 - 37170 Uslar / Kammerborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24448026 - 37170 Uslar / Kammerborn

## Ein erster Eindruck

Dieses geräumige Ein-Zweifamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 273 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 1.220 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für eine große Familie. Das Haus verfügt über insgesamt 8 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer, 2 Badezimmer sowie einem großzügigem Wohn-Essbereich und einer Küche. Die Immobilie wurde im Jahr 1900 errichtet und befindet sich in einem gepflegtem Zustand. Das Objekt wurde zum Großteil in massiver Bauweise errichtet und verfügt zusätzlich über vereinzelte Fachwerkelemente. In den Jahren 1960 und 1980 wurde das Wohnhaus um einen Anbau erweitert um zusätzliche Fläche zu schaffen. Eine Genehmigung für diesen Ausbau liegt vor. Zur Beheizung des Hauses dient eine Öl-Zentralheizung (Niedertemperaturkessel) aus dem Jahr 1996. Zusätzlich sind zwei Anschlüsse für Holzöfen im Haus vorhanden. Die Fenster zur Straßenseite wurden nachträglich mit Schallschutzverglasung versehen, so dass Sie einen gewissen Komfort an Ruhe genießen können. Ebenfalls sind die gesamten Fenster mit Außenjalousien ausgestattet. Die elektrischen Leitungen sind für jede Wohneinheit separiert, somit wäre eine Vermietung denkbar. Der Außenbereich der Immobilie besticht mit einem großen Garten und einem Innenhof mit Süd-West Ausrichtung und Blick auf den Solling. Ein Balkon und eine überdachte Terrasse laden zum Entspannen im Freien ein. Besonders hervorzuheben sind die zahlreichen Wirtschaftsgebäude, darunter eine Werkstatt und mehrere Garagen, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten und somit auch handwerklich begabte Bewohner ansprechen. Die Immobilie befindet sich in einer malerischen ländlichen Umgebung und bietet mit ihrer Größe und Ausstattung die Möglichkeit, ein gemütliches Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. In fußläufiger Nähe gibt es einen Spielplatz mit Grillmöglichkeiten, der sich ideal für Familien mit Kindern eignet. Der Kauf dieses Hauses bietet die Chance, ein individuelles Eigenheim zu schaffen, das den Bedürfnissen einer Familie gerecht wird und Raum für Kreativität und persönliche Entfaltung bietet. Bei Ihrer Finanzierung unterstützt Sie bei Bedarf "Von Poll Finance".

Objektnummer: 24448026 - 37170 Uslar / Kammerborn

## Alles zum Standort

Kammerborn ist mit 254 Einwohnern ein kleiner Ortsteil der Stadt Uslar und liegt in reizvoller Landschaft des Naturparks Solling-Vogler. Kammerborn liegt im südlichen Niedersachsen etwa vier Kilometer nordwestlich von Uslar und gut 10 Kilometer südöstlich von Neuhaus im Solling. Der Ort liegt an den südlichen Ausläufern des Sollings im Tal der Ahle auf einer Höhe von etwa 220 Metern und ist von Wiesen umgeben. Westlich und östlich erheben sich die mit dichtem Wald bestandenen Höhenzüge des Sollings bis zu einer Höhe von 300 bis 508 Metern. Die Kreisstadt Northeim liegt 30 Kilometer weiter östlich, Göttingen gut 27 Kilometer südöstlich. Hannover liegt ca. 80 Kilometer Luftlinie nördlich von Kammerborn und Berlin gut 280 Kilometer nordöstlich. Durch den Ort verläuft die B 241, die von Northeim über Uslar und Kammerborn weiter Richtung Beverungen verläuft. Die im Nachbarort Schönhagen abzweigende B 497 führt weiter über Neuhaus im Solling nach Holzminden. Die nächsten Autobahnanschlusststellen befinden sich an der A 7 in Northeim, Nörten-Hardenberg und Göttingen. Zwischen Uslar und Holzminden verkehrt zweistündlich ein Linienbus über Kammerborn, Schönhagen und Neuhaus im Solling. Der nächste Regionalbahnhof befindet sich in Uslar mit mindestens zweistündigen Zugverbindungen an der Kursbuchstrecke 356 zwischen Paderborn bzw. Ottbergen und Northeim. Göttingen ist der nächste Bahnhof in dem sowohl IC- als auch ICE-Züge halten. Die Bahnstrecke Uslar–Schönhagen (Han) mit einem Haltepunkt in Kammerborn wurde bereits vor etlichen Jahren stillgelegt und ist mittlerweile abgebaut.

Objektnummer: 24448026 - 37170 Uslar / Kammerborn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.2.2033. Endenergiebedarf beträgt 352.50 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 24448026 - 37170 Uslar / Kammerborn

## 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](mailto:northeim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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