Uslar / Offensen

Gepflegtes Zweifamilienhaus im Weserbergland: Top-Lage mit vermietetem DG als Renditeplus

Objektnummer: 26448017



KAUFPREIS: 365.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1000 m²

Objektnummer: 26448017 - 37170 Uslar / Offensen

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

Objektnummer: 26448017 - 37170 Uslar / Offensen

Auf einen Blick

Objektnummer	26448017
Wohnfläche	ca. 210 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1994
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	365.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 115 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26448017 - 37170 Uslar / Offensen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	02.02.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	65.85 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26448017 - 37170 Uslar / Offensen

Die Immobilie





Objektnummer: 26448017 - 37170 Uslar / Offensen

Die Immobilie





Objektnummer: 26448017 - 37170 Uslar / Offensen

Die Immobilie





Objektnummer: 26448017 - 37170 Uslar / Offensen

Die Immobilie





Objektnummer: 26448017 - 37170 Uslar / Offensen

Die Immobilie





Objektnummer: 26448017 - 37170 Uslar / Offensen

Die Immobilie





Objektnummer: 26448017 - 37170 Uslar / Offensen

Die Immobilie





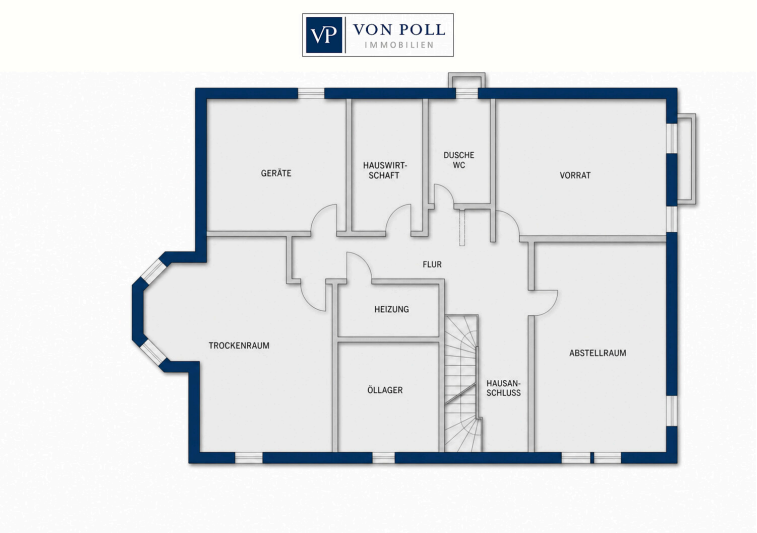
Objektnummer: 26448017 - 37170 Uslar / Offensen

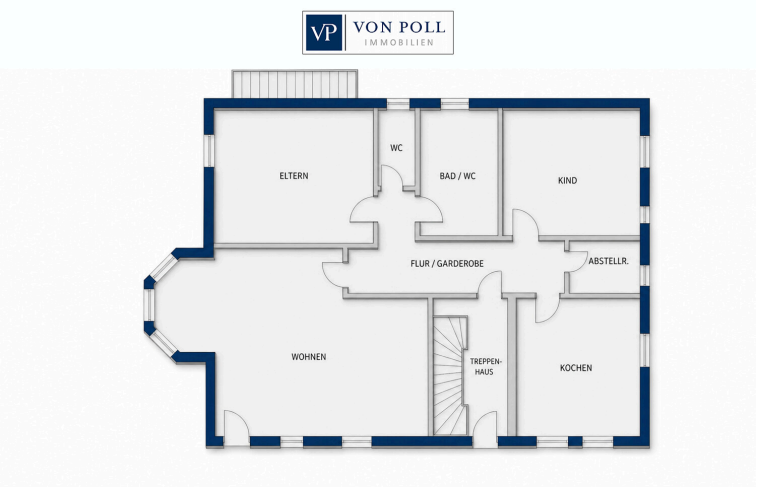
Die Immobilie

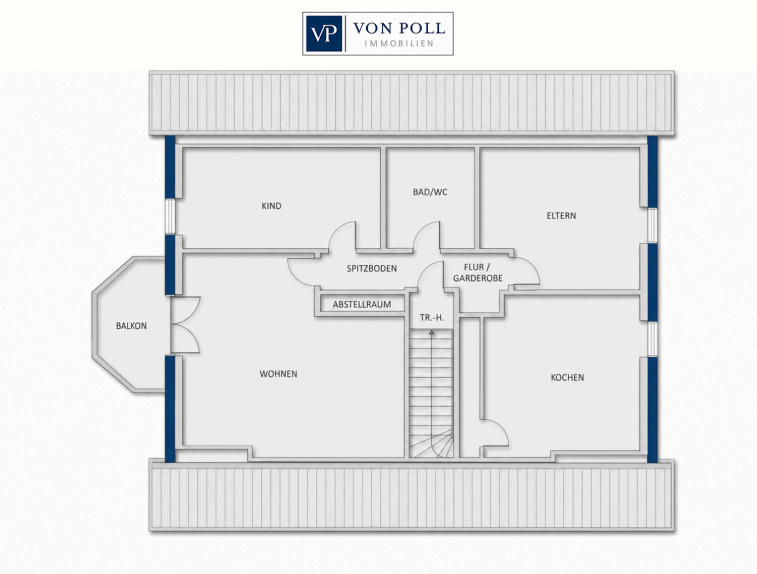


Objektnummer: 26448017 - 37170 Uslar / Offensen

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: 26448017 - 37170 Uslar / Offensen

Ein erster Eindruck

Dieses freistehende, massiv errichtete Ein- bis Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1994 befindet sich auf einem großzügigen Eigentumsgrundstück von ca. 1.000 m² und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als großzügiges Zuhause für die Familie, Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung – die Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Aufteilung und das attraktive Platzangebot.

Die Wohnfläche verteilt sich auf das Erdgeschoss mit ca. 120 m² sowie das Dachgeschoss mit ca. 90 m². Das Erdgeschoss bietet eine großzügige Diele, eine Küche mit Einbauküche, ein im Jahr 2019 modernisiertes Badezimmer mit Fußbodenheizung, ein helles Wohn- und Esszimmer, ein Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie einen praktischen Abstellraum.

Das Dachgeschoss bildet eine abgeschlossene Wohneinheit mit Diele, Wohnzimmer mit Balkon, Küche mit Einbauküche, Badezimmer, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Abstellraum sowie einem Spitzboden. Vom Balkon aus eröffnet sich ein idyllischer Blick ins Grüne und auf die umliegende Landschaft – ein angenehmer Ort zum Entspannen. Die Wohnung ist seit dem 01.01.2026 vermietet und erzielt eine monatliche Nettokaltmiete von 550 €, wodurch sich bereits attraktive Mieteinnahmen generieren lassen.

Das vollständig unterkellerte Haus bietet zusätzliche Nutzflächen mit mehreren Abstell- und Vorratsräumen, einem Hauswirtschafts- und Trockenraum, einem Heizungsraum mit Öllager sowie einem separaten Duschbad. Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2019 erneuert und durch eine Solarthermieanlage ergänzt. Eine 8.000-Liter-Zisterne sorgt zusätzlich für eine nachhaltige Nutzung des Regenwassers: Dieses wird für die Toilettenspülung sowie zur Bewässerung des Gartens genutzt, sodass hierfür kein Frischwasser benötigt wird. Separate Leitungen für die beiden Wohneinheiten ermöglichen eine klare Trennung der Versorgung. Das Dach ist mit einem Harzer Unterdach ausgeführt und bietet dadurch einen zusätzlichen Schutz gegen Witterungseinflüsse

Treten Sie ein in eine Oase der Ruhe und lassen Sie den Blick über die sanften Hügelketten des Weserberglandes schweifen. Dieser schön gestaltete Außenbereich verbindet idyllische Natur mit höchstem Wohnkomfort. Die großzügige, sonnenverwöhnte Terrasse lädt zu unvergesslichen Grillabenden im Kreise von Familie und Freunden ein, während der liebevoll angelegte Garten reichlich Platz für Entspannung und Spielen bietet.

Insgesamt präsentiert sich diese gepflegte Immobilie als vielseitiges Wohnhaus mit

großzügigem Platzangebot, solider Bauweise und attraktiver Nutzungsperspektive. Die Kombination aus Eigennutzung und bereits vermieteter Dachgeschosswohnung macht dieses Objekt sowohl für Familien als auch für Kapitalanleger besonders interessant.

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

Objektnummer: 26448017 - 37170 Uslar / Offensen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und naturnaher Wohnlage im Uslarer Ortsteil Offensen – einem charmanten Dorf am Rande des Sollings. Die Umgebung zeichnet sich durch eine hohe Wohn- und Lebensqualität aus und verbindet ländliche Idylle mit einer guten Anbindung an die umliegenden Städte. Offensen bietet ein aktives Dorfleben, zahlreiche Vereine sowie vielfältige Möglichkeiten zur Erholung in der Natur. Wander-, Rad- und Spazierwege beginnen praktisch direkt vor der Haustür und machen die Region besonders attraktiv für Naturliebhaber.

Die Innenstadt von Uslar ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Banken, Gastronomie sowie weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Für Familien stehen in Uslar mehrere Grundschulen, eine Oberschule, ein Gymnasium sowie eine Förderschule zur Verfügung. Die Schulstandorte sind durch den öffentlichen Nahverkehr gut erreichbar.

Auch die Verkehrsanbindung ist überzeugend: Über die Landesstraßen sind Göttingen, Northeim und die umliegenden Orte schnell erreichbar. Zudem verfügt Offensen über einen Bahnhaltepunkt mit Regionalbahnverbindungen in Richtung Göttingen und Bodenfelde. Die nächstgelegenen Anschlussstellen der Autobahn A7 befinden sich bei Göttingen, Nörten-Hardenberg und Northeim und gewährleisten eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und einer guten Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens – ideal für Familien, Berufspendler sowie alle, die naturnahes Wohnen mit einer soliden Infrastruktur verbinden möchten.

Objektnummer: 26448017 - 37170 Uslar / Offensen

Sonstige Angaben

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: 26448017 - 37170 Uslar / Offensen

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