

# Exposé

## Wohn- und Geschäftshaus in Uslar

### WGH 10 x JKM



Objekt-Nr. **OM-282496**

### Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **675.000 €**

Ansprechpartner:  
Ludolf Von Usslar  
Telefon: 05571 92390  
Mobil: +44 7379 289070

Mittelstr 2  
37170 Uslar  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1585	Gesamtfläche	1.290,00 m <sup>2</sup>
Etagen	3	Garagen	2
Wohnfläche	670,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	5
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Modernisierung Jahr	2012	Nettomiete Soll	67.524
Zustand	gepflegt	Nettomiete Ist	46.764
Etage	Erdgeschoss	X-fache Mieteinn.	10,00
Gewerbefläche	620,00 m <sup>2</sup>	Anzahl Einheiten	15

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ehemaliges Gasthaus wurde überwiegend in derzeit 13 Wohneinheiten ungenutzt, mit wenig Aufwand können drei weitere Einheiten gebildet werden.

Es kann auch nur der Wohnteil mit 70 qm Wfl plus 107 qm ausbaubarer Wfl als Miteigentum erworben werden, der Kaufpreis für diesen Teil liegt bei 635.000 und die monatliche Kaltmiete IST bei 3557€

Es gibt keinen Instandhaltungsrückstau sondern sogar eine kleine Photovoltaikanlage mit Einspeisung und ein Blockheizkraftwerk.

## Ausstattung

Das Haus ist aktuell, mittlerer Standard, mit Blockheizkraftwerk, Photovoltaikanlage.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Es besteht durch Umwandlung weiterer noch gewerblichen genutzter Flächen ein Potential, die Einnahmen zu erhöhen, oder aber diese Flächen höherwertig als nur reine Lagerfläche zu vermarkten, z.B Saal, Kegelbahn, Gastronomie

MIETKAUF oder Inzahlungnahme auch denkbar

## Lage

Das Haus liegt in einem lebendigen sehr dörflichen Ortsteil von Uslar Richtung Holzminden, ca 7 km Vom Zentrum der Stadt Uslar entfernt.

Die Mietnachfrage nach unseren Wohnungen ist konstant, da es in unserem Preissegment einfach zu wenige gibt.

### **Infrastruktur:**

Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	1,00 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Wärme	150,00 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

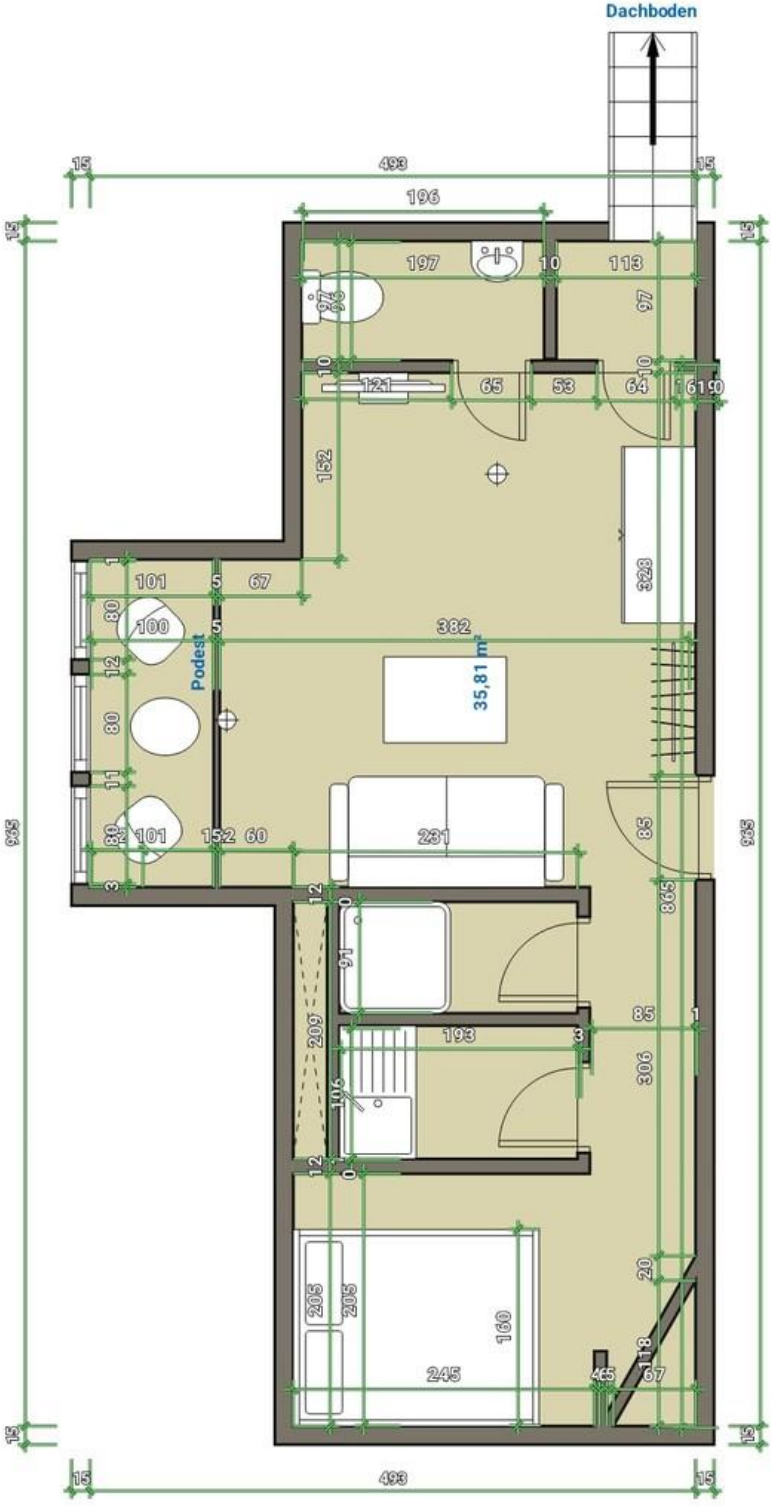




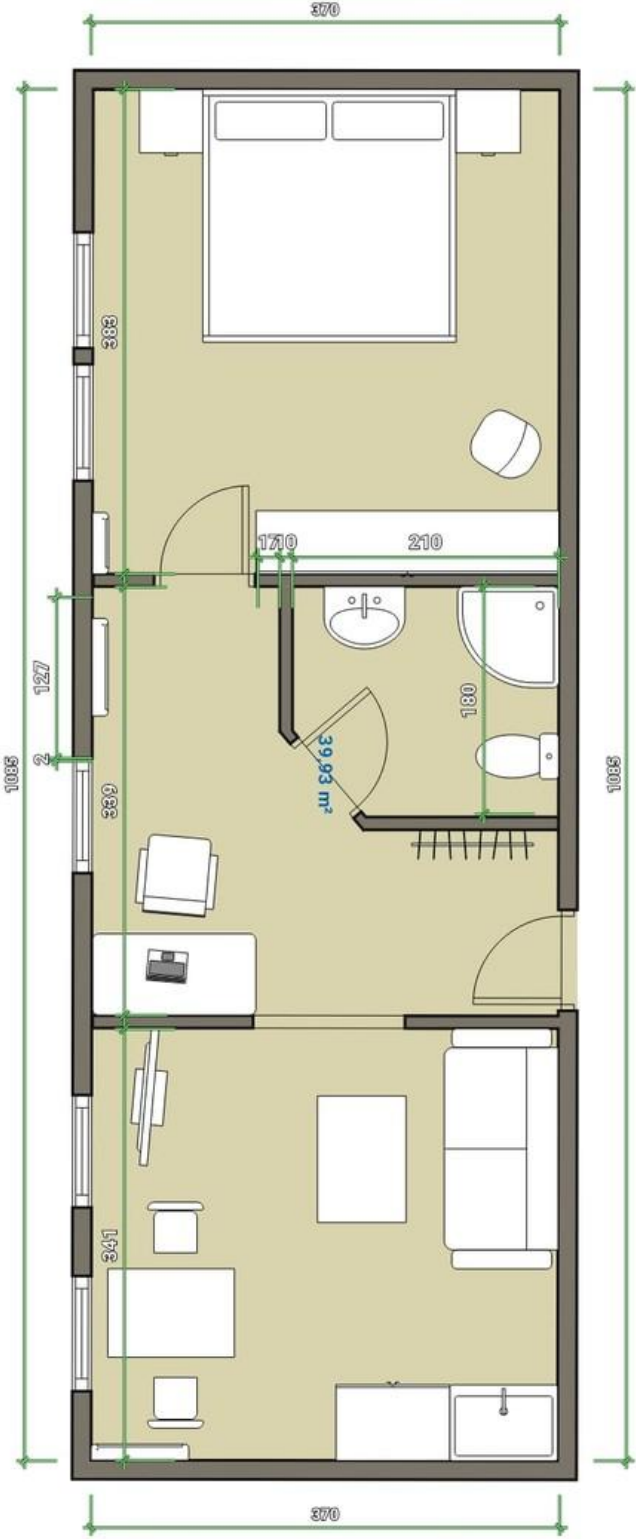
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

