

Exposé

Wohn- und Geschäftshaus in Uslar

Wohn und Geschäftsgebäude +3-Familien Haus im Paket



Objekt-Nr. OM-415490

Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **1.650.000 €**

Ansprechpartner:
robert porsche

37170 Uslar
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1970	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	2.072,00 m ²	Gewerbefläche	1.426,00 m ²
Etagen	2	Gesamtfläche	1.955,00 m ²
Wohnfläche	528,40 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas	Nettomiete Ist	169.000
Übernahme	Nach Vereinbarung	X-fache Mieteinn.	10,00
Modernisierung Jahr	2025		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Attraktives Renditeobjekt: Wohn- und Geschäftshaus mit Zusatzimmobilie & PV-Erträgen

Objektart

Wohn- und Geschäftshaus (Renditeobjekt)

Baujahr: 1970

Grundstücksfläche: ca. 2.072 m²

Gesamtfläche: ca. 2.045,83 m²

Objektbeschreibung

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um ein gepflegtes und in den letzten Jahren umfangreich renoviertes Wohn- und Geschäftshaus mit stabiler Mieterstruktur und attraktiver Rendite. Die Immobilie ist überwiegend gewerblich genutzt und verfügt zusätzlich über zwei großzügige Wohnungen im 2. Obergeschoss.

Die aktuelle Jahreskaltmiete beträgt ca. 169.000 €.

Auf dem Flachdach befindet sich eine Photovoltaikanlage (23 kWp), die noch für rund 10 Jahre Einspeisevergütung generiert und jährliche Einnahmen von ca. 5.000 € p. a. erzielt.

Mieterstruktur (Auszug)

Die Büros und Gewerberäume sind auf mehrere Etagen verteilt. Die vermieteten Einheiten haben Größen zwischen ca. 10 m² und 250 m².

Aktuelle Nutzer u. a.:

Spielhalle (Souterrain)

Versicherungsbüro

Heilpraktiker

Bildungseinrichtung

Fuhrparkmanagement-Firma

Physiotherapeut

Reisebüro

Psychologin

Rechtliche Betreuung

Online-Shops

Weitere Büronutzungen

Wohnungen

Im 2. Obergeschoss befinden sich zwei Wohneinheiten:

Wohnung 1: ca. 156 m²

Wohnung 2: ca. 185 m² mit großem Balkon

Ausstattung

Ca. 30 Stellplätze direkt vor dem Gebäude

Getrennte Toiletten auf jeder Etage
Teeküchen
IT-Verkabelung
Personenaufzug (derzeit stillgelegt)
Hohe Decken (mind. 3 m)
Grundbeleuchtung
Sichere High-Speed-Internetverbindung
(100 Mbit/s Downstream / 40 Mbit/s Upstream)
Glasfaseranschluss (Telekom) ab Sommer 2026
Zusatzimmobilie im Paket
Zusätzlich wird ein 3-Familienhaus mit angeboten, nur ca. 100 m entfernt (gleiche Straße).
Eckdaten:
Wohnfläche: ca. 187 m²
2 Gärten
Separater Zugang für die Erdgeschosswohnung mit exklusiver Gartennutzung
Aktuell abgeschlossene Sanierung:
Neue Gasheizung
Neue Elektroinstallation
Aktuelle Jahreskaltmiete: ca. 15.120 €

Ausstattung

Ein attraktives Gesamtpaket für Kapitalanleger:

Hohe und stabile Mieteinnahmen
Gute Mieterstruktur
Zusatzrendite durch PV-Anlage
Weiteres Entwicklungspotenzial
Zusatzimmobilie in direkter Nähe

Fußboden:
Parkett, Laminat, Teppichboden

Weitere Ausstattung:
Balkon, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

Die Stadt Uslar liegt verkehrsgünstig an der B241.

Die A7 (Anschlussstelle Nörten-Hardenberg) ist in ca. 20 Minuten erreichbar.
Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV fußläufig erreichbar
Schulen, Kindergärten, Ärzte und Behörden vor Ort
Göttingen ca. 37 km

Northeim ca. 36 km

Gute regionale und überregionale Anbindung

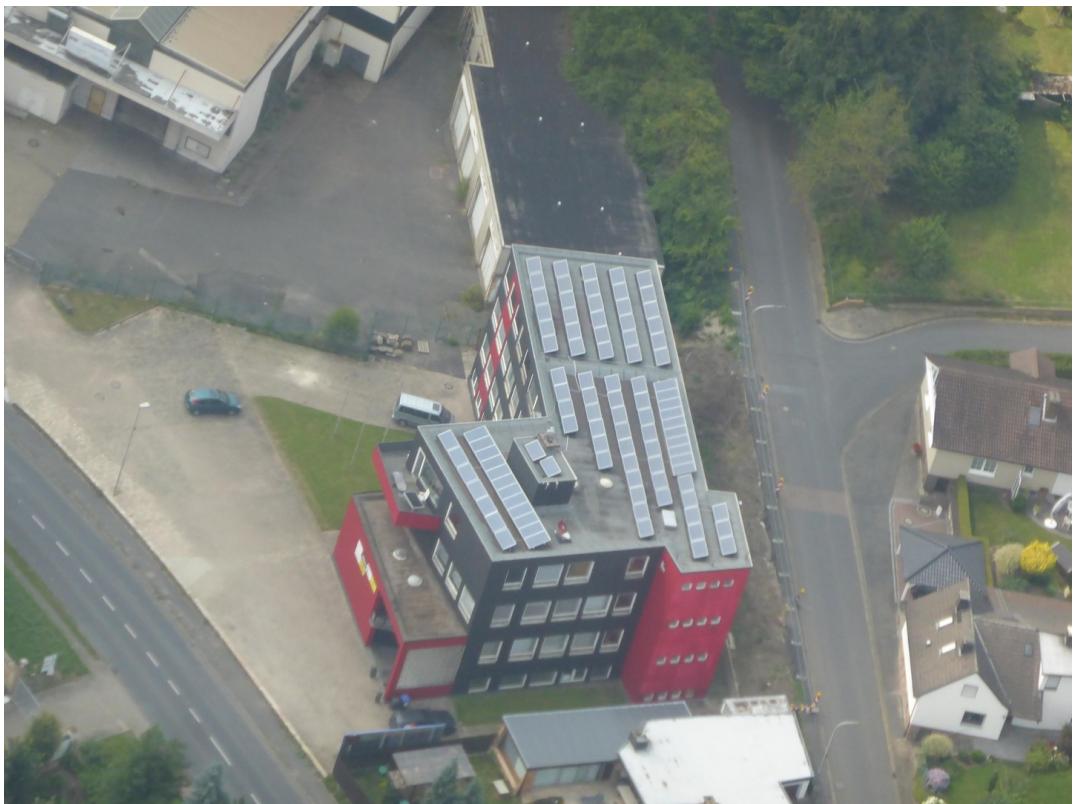
Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

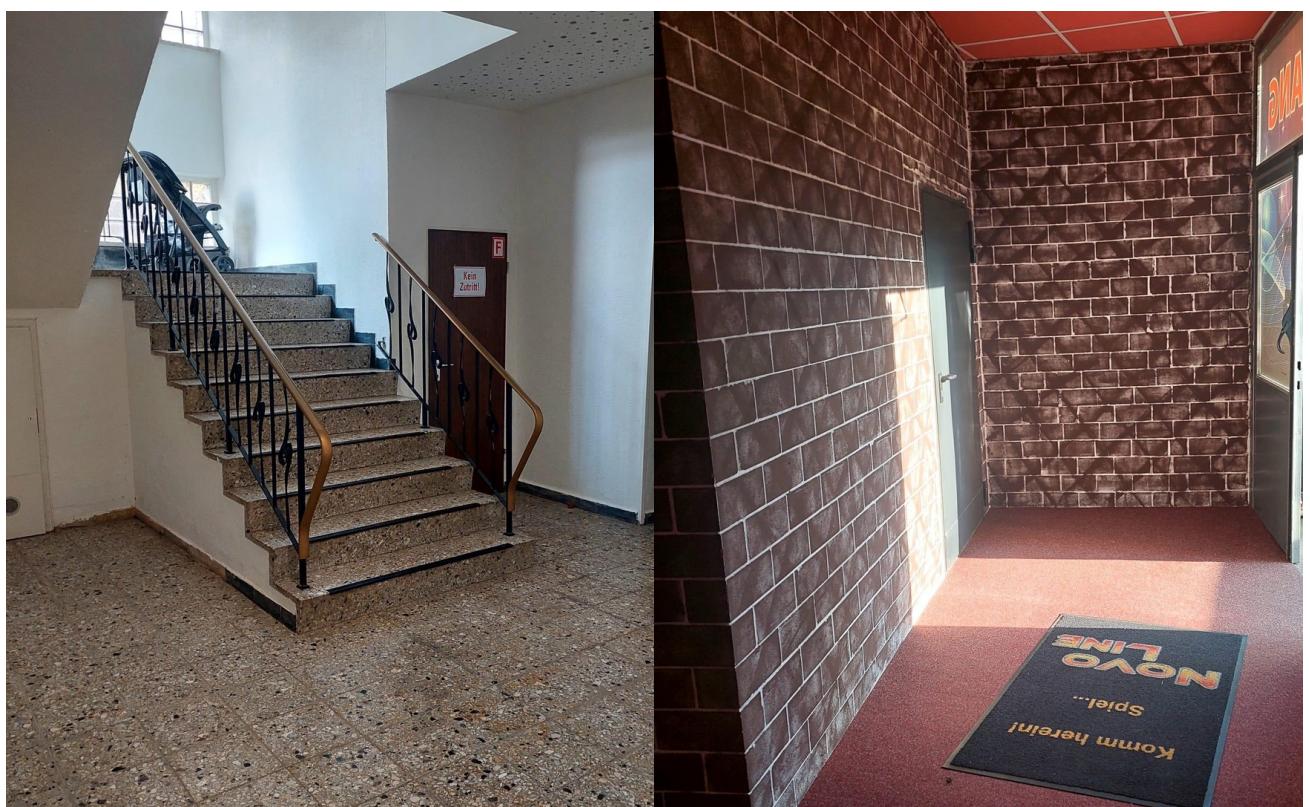
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



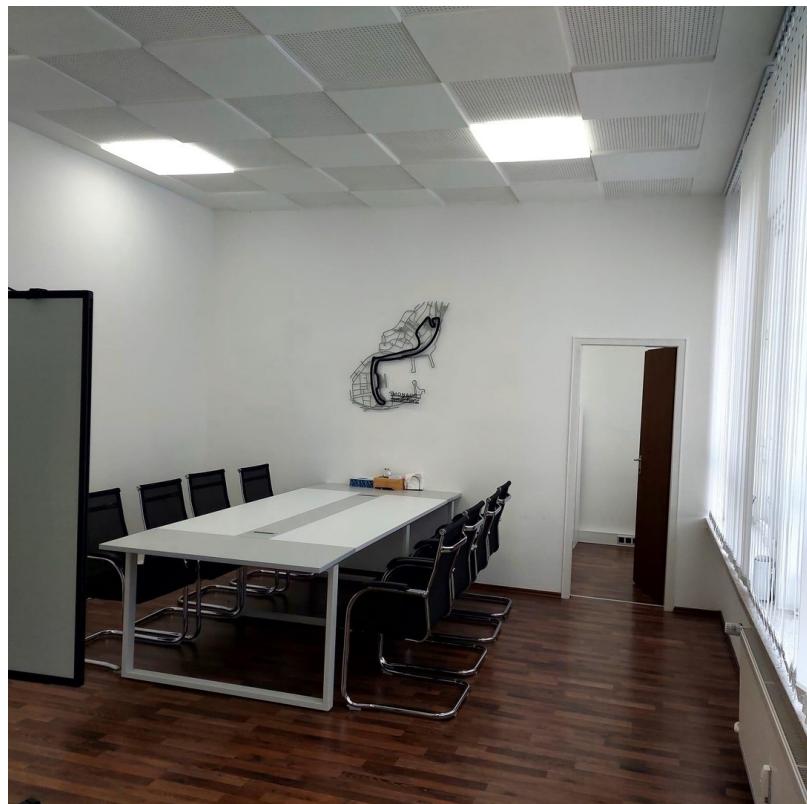
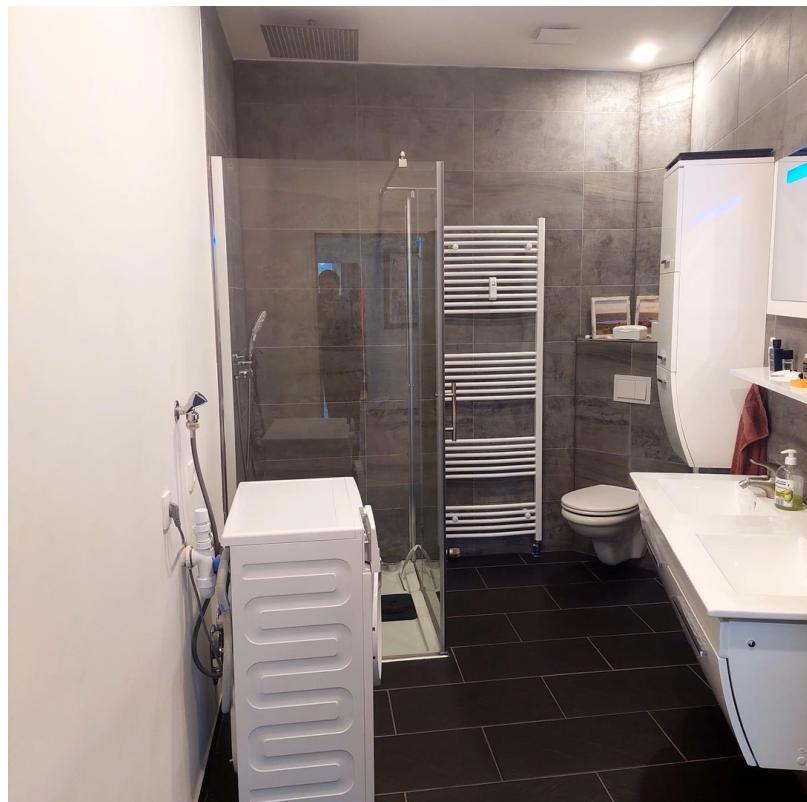
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



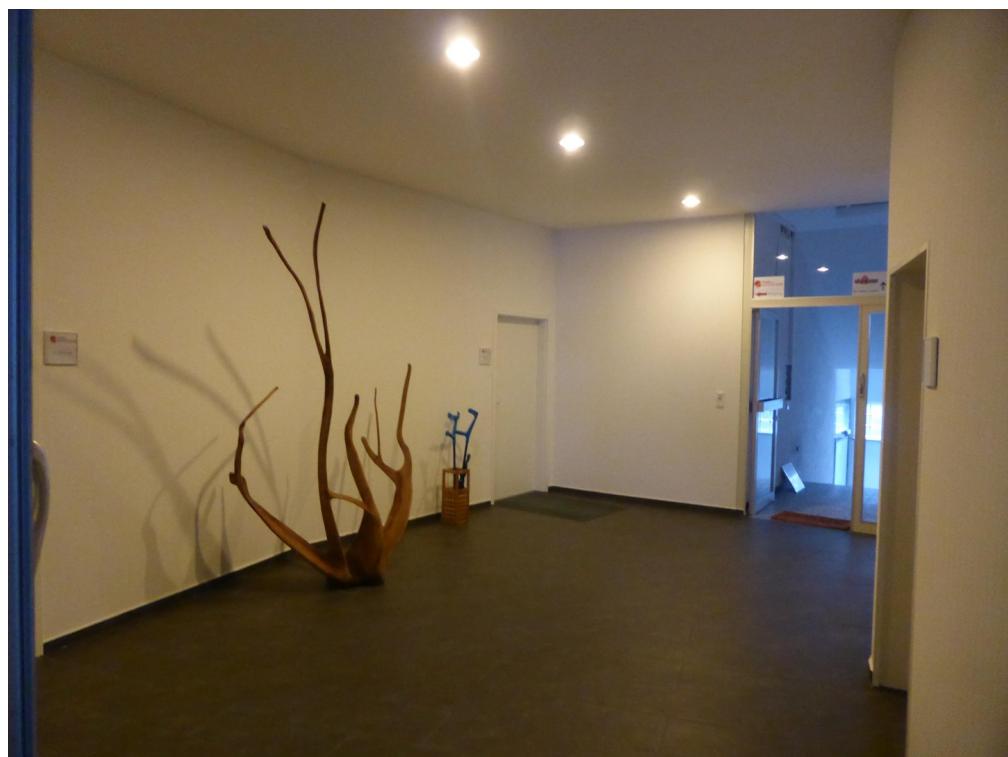
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



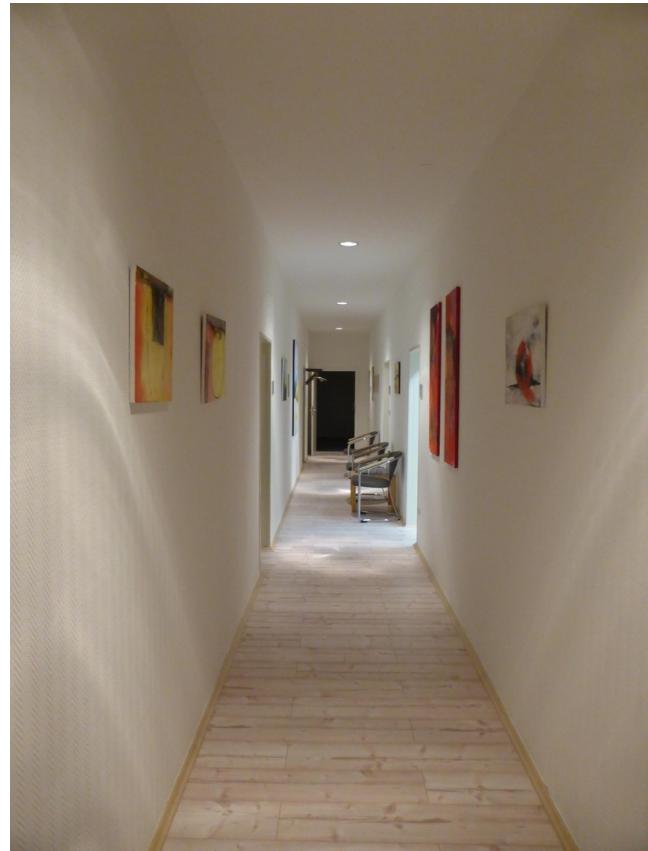
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Auschnuppe 38



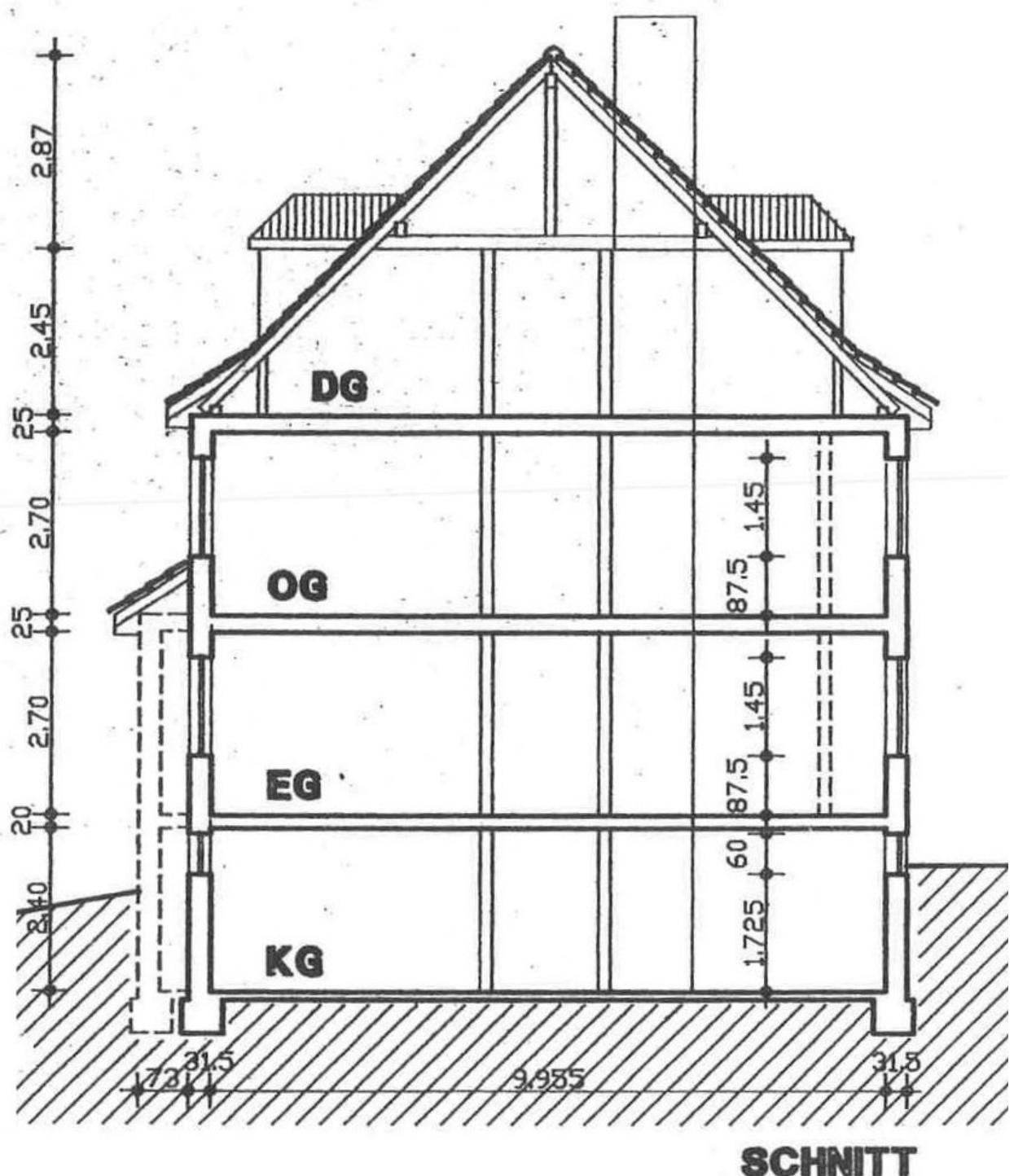
Auschnuppe 38_2

Exposé - Galerie



Auschnippe 38_3

Exposé - Grundrisse



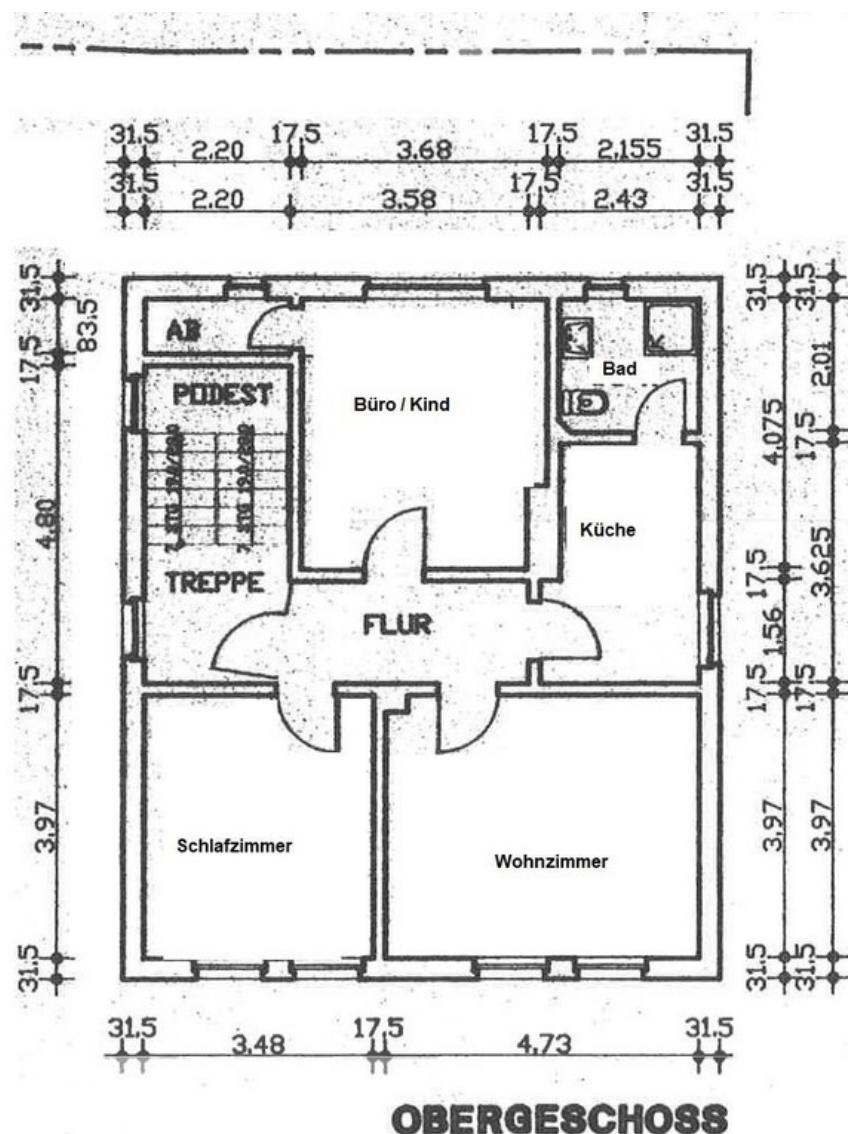
Auschnippe 38_Schnitt

Exposé - Grundrisse



Auschnippe 38_DG

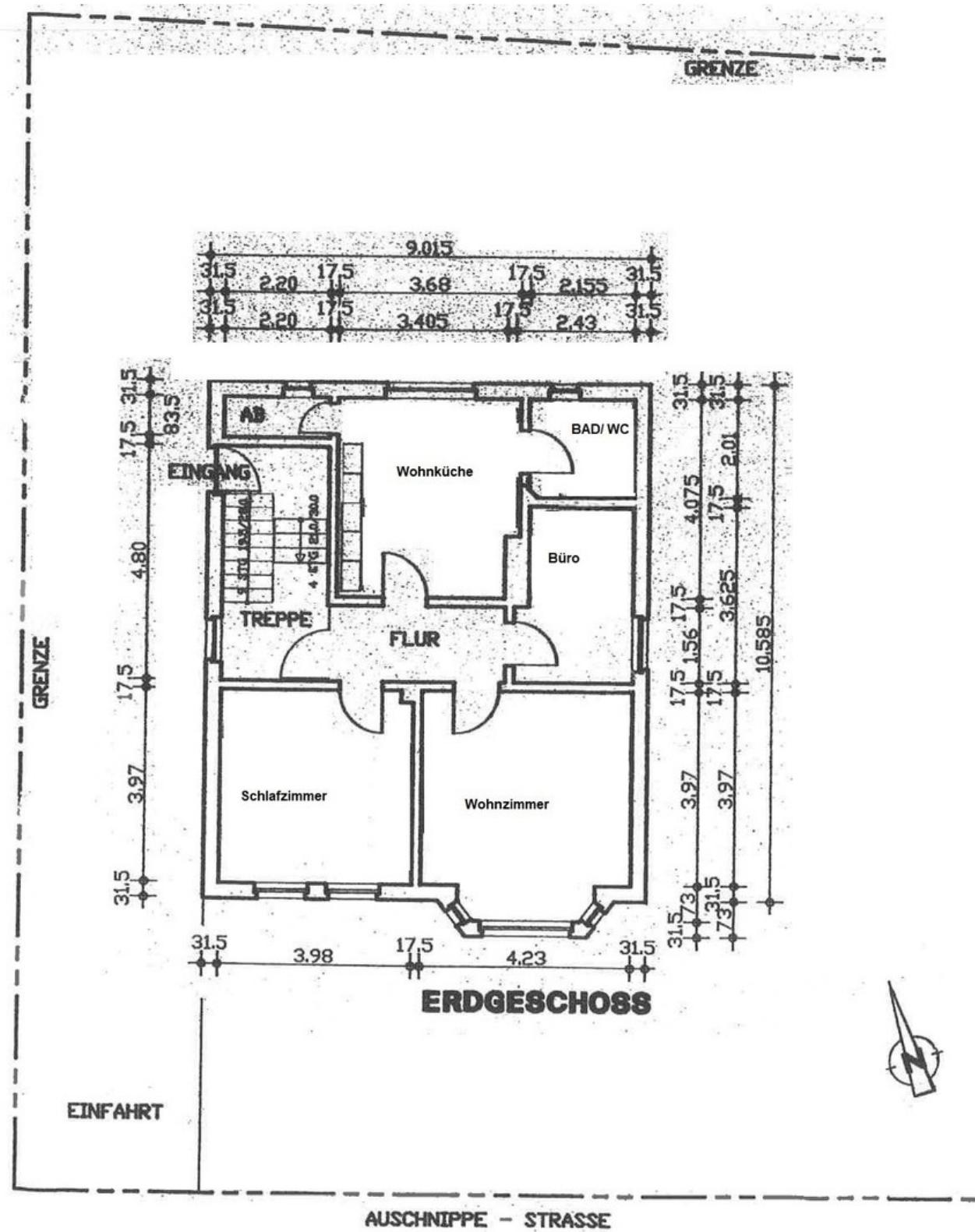
Exposé - Grundrisse



GRENZE

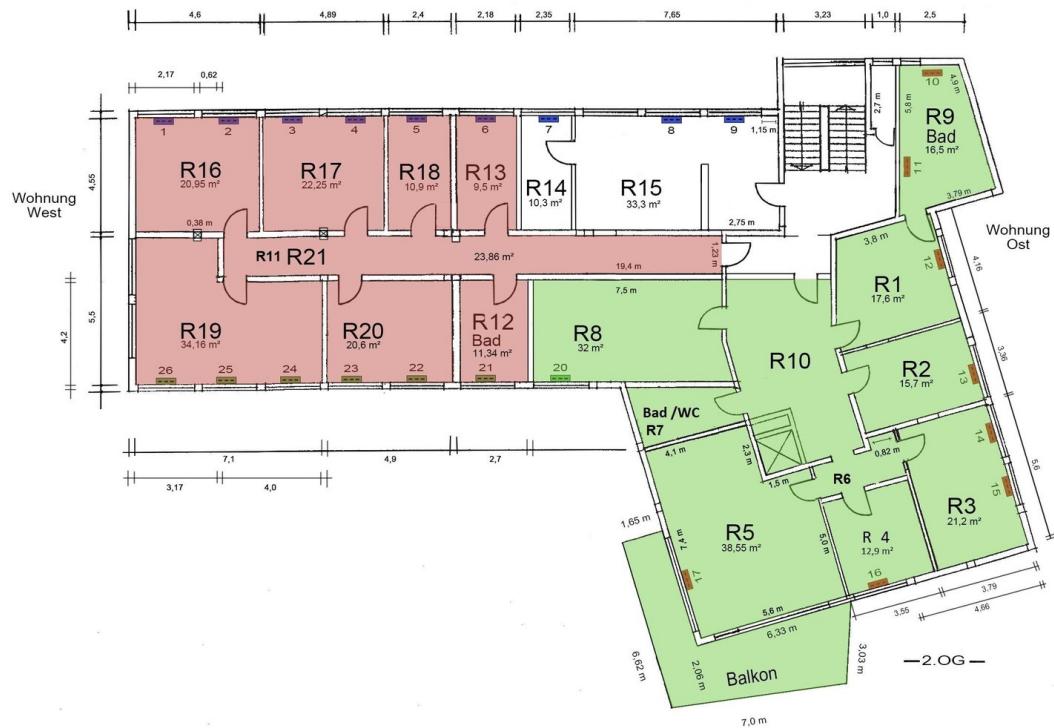
Auschnippe 38_OG

Exposé - Grundrisse



Auschnippe 38_EG

Exposé - Grundrisse

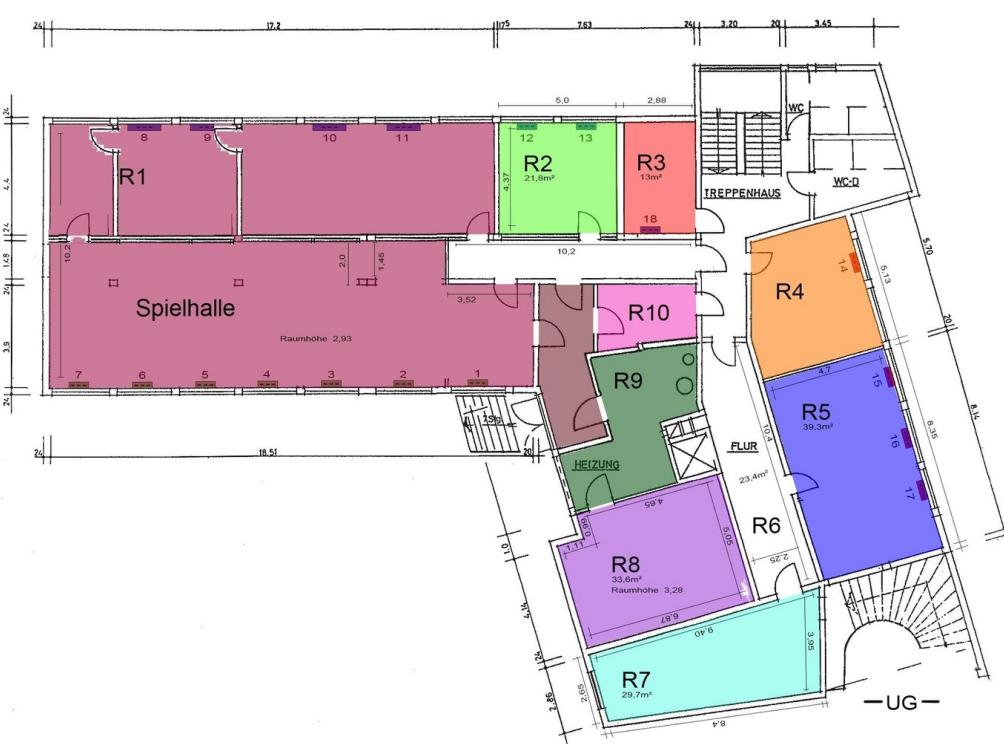
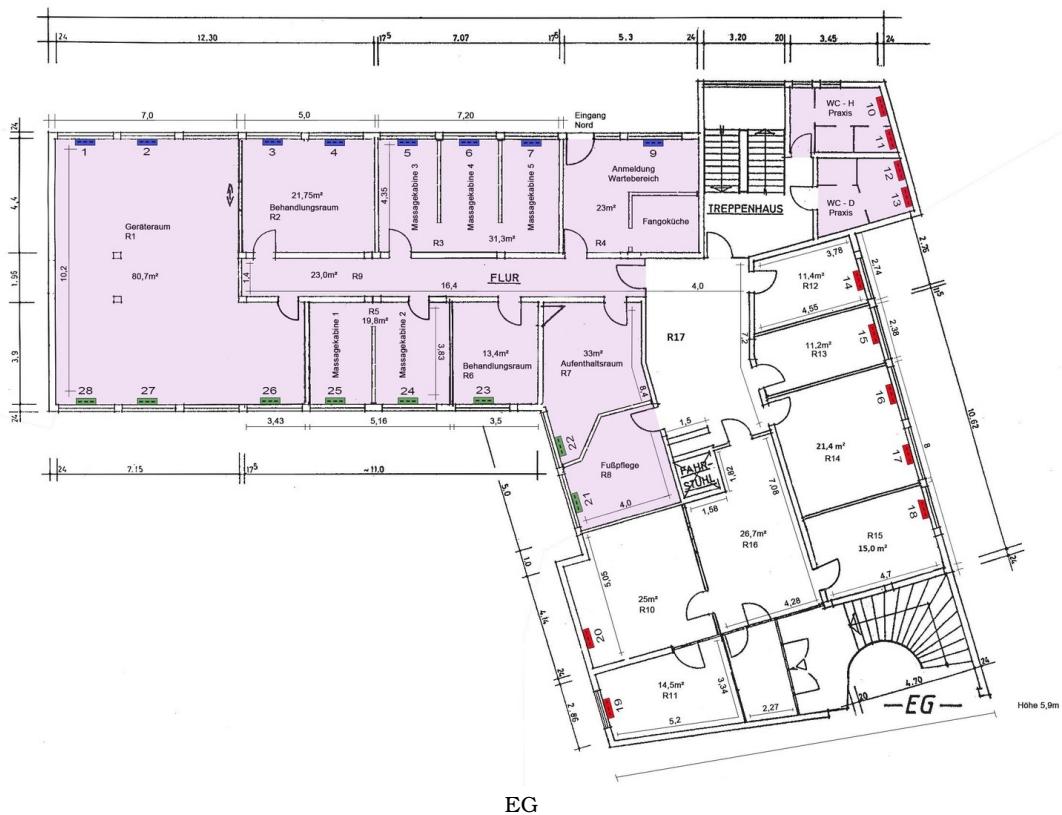


2. OG



1. OG

Exposé - Grundrisse



UG