Clausthal-Zellerfeld

Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten, ca. 290 qm Wohnfläche und 341 qm Grundstück

Objektnummer: 25323050

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 165.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 280 m² • **ZIMMER:** 11 • **GRUNDSTÜCK:** 341 m²

Objektnummer: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

Objektnummer: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	25323050
Wohnfläche	ca. 280 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	11
Schlafzimmer	8
Badezimmer	3
Baujahr	1922

Kaufpreis	165.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 50 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	105.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.02.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1922

Objektnummer: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Geschäftsstellenleiter Jörg Gehrke (2. von Rechts)
und sein freundliches Team

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

05323 - 96 23 43 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/harz

Objektnummer: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Ein erster Eindruck

Charmantes Mehrfamilienhaus: Selbstnutzung und Vermietung möglich

Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1922, das eine hervorragende Möglichkeit zur Selbstnutzung und Vermietung bietet. Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von etwa 280 m² und eine Grundstücksfläche von ca. 341 m². Sie erstreckt sich über drei Wohneinheiten, die gut durchdacht sind und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten.
Die Immobilie ist aktuell voll vermietet, wobei die Wohnung im Dachgeschoss bald frei wird. Diese Einheit ist ideal für Käufer, die sowohl selbst einziehen als auch eine stabile Mieteinnahmequelle aufrechterhalten möchten. Die Gesamtkaltmiete beläuft sich derzeit auf 18.000 Euro pro Jahr.
Im Erdgeschoss und Obergeschoss des Hauses befinden sich jeweils 100 m² große Wohnungen, die aus vier Zimmern bestehen. Diese großzügigen Einheiten bieten Familien oder Wohngemeinschaften ausreichend Platz zum Leben und Entspannen. Im Dachgeschoss befindet sich eine 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 80 m², die sich ideal für Paare oder kleine Familien eignet.
Alle Einheiten profitieren von der zentralen Gasheizung, die 2022 komplett erneuert wurde. Dies gewährleistet eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung und minimiert zukünftige Instandhaltungskosten. Ein kleiner Gartenbereich ergänzt das Angebot, der sowohl von den Mietern als auch vom zukünftigen Eigentümer genutzt werden kann.
Neben den genannten Vorzügen bietet die Immobilie potenziellen Käufern die Möglichkeit, zusätzlich ein kleines Baugrundstück zu erwerben. Dies könnte in Zukunft als Erweiterungs- oder Neubauprojekt genutzt werden, um den Wert der Immobilie weiter zu steigern.
Die Ausstattung des Hauses entspricht dem Standard und bietet eine solide Grundlage für individuelles Design und Anpassungen nach den persönlichen Vorstellungen des neuen Eigentümers. Die Raumaufteilung und Nutzungsmöglichkeiten ermöglichen eine flexible Anpassung an unterschiedliche Lebenssituationen.
Die Lage des Mehrfamilienhauses erlaubt es den Bewohnern, von einer guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die städtische Infrastruktur zu profitieren. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind leicht erreichbar, was den Alltag bequem gestaltet.
Diese Immobilie bietet sowohl für Investoren als auch für Eigennutzer ein vielversprechendes Potenzial. Eine Besichtigung wird empfohlen, um sich einen umfassenden Eindruck von den Möglichkeiten und der Qualität dieses Angebots zu

verschaffen. Bei Interesse stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen und eine Terminvereinbarung zur Verfügung. Nutzen Sie diese Gelegenheit, in ein solides und gut gepflegtes Gebäude zu investieren und von den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten zu profitieren.
Bei der Finanzierung unterstützt Sie gerne Frau keller aus unsere Von Poll Finance Abteilung

Objektnummer: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Alles zum Standort

Die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld liegt im Landkreis Goslar in Niedersachsen. Der Luftkurort befindet sich im Oberharz auf einer Höhe zwischen 390 und 821 m über NHN.
Die Stadt ist Standort der Technischen Universität Clausthal.
Clausthal-Zellerfeld liegt auf der Oberharzer Hochebene. Die Umgebung ist im Vergleich zum Großteil des Harzes weniger bergig, sondern nur hügelig. In der Folge ist das Umland auch weniger stark bewaldet und es gibt mehr Wiesen und Ackerflächen. Verstreut in und um Clausthal-Zellerfeld finden sich zahlreiche Teiche und Wasserläufe des Oberharzer Wasserregals.
Die Stadt besteht im Zentrum aus den beiden Stadtteilen Clausthal (im Süden) und Zellerfeld (im Norden), deren ursprüngliche Stadtgebiete durch die natürliche Grenze des Zellbachs getrennt werden. Bis 1924 waren Clausthal und Zellerfeld zwei selbständige Städte. Ihr Zusammenschluss erfolgte aufgrund starken Drucks seitens der Obrigkeit. Dass Clausthal und Zellerfeld bis heute noch nicht in den Herzen ihrer Bürger zusammengewachsen sind, zeigt die Tatsache, dass es immer noch zwei Schützenvereine und zwei Fußballvereine gibt. Bis 2007 hatten Zellerfeld und Clausthal, obwohl die Freiwillige Feuerwehr offiziell fusioniert war, sogar noch getrennte Feuerhäuser. Zum Stadtteil Zellerfeld gehört auch die nördlich davon gelegene Siedlung Erbprinzentanne. Zum 1. Juli 1972 wurde die südlich von Clausthal gelegene Gemeinde Buntenbock als dritter Stadtteil eingemeindet.
Durch die gemeindliche Neubildung zum 1. Januar 2015 gliedert sich die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld wie folgt:
Altenau-Schulenberg,
Buntenbock, Clausthal-Zellerfeld und Wildemann.
Die Stadt wird wegen des Höhenklimas und der klaren Luft bei Sportlern, Asthmatikern und Pollenallergikern geschätzt und ist staatlich anerkannter Luftkurort.[2]
Das Clausthal-Zellerfelder Wetter ist geprägt durch das typisch raue Oberharzer Klima mit kräftigen Westwinden. Es ist zumeist einige Grad kälter als im norddeutschen Flachland. Es gibt aber auch zahlreiche sonnige Tage, und bei tiefhängender Wolken- oder Nebeldecke kann es sogar vorkommen, dass in Clausthal-Zellerfeld die Sonne scheint, während es im Tiefland bedeckt ist.

Neben den schulischen Einrichtungen der Primar- und Sekundarstufe, befinden sich in Clausthal-Zellerfeld die Fachschule für Wirtschaft und Technik und die Technische Universität Clausthal. Die Einrichtungen der TU finden sich konzentriert auf dem Campus Feldgrabengebiet sowie verteilt im Clausthaler Stadtbereich und auf der Tannenhöhe.

Grundschulen:
Grundschule Clausthal
Grundschule Zellerfeld
Weiterführende Schulen:
Gymnasium Robert-Koch-Schule (offene Ganztagsschule)
Haupt- und Realschule Clausthal-Zellerfeld
Von 1877 bis 1976 verkehrten vom Bahnhof aus Züge der Innerstetalbahn Richtung Altenau und Langelsheim. Heute wird der öffentliche Nahverkehr durch mehrere Buslinien, u. a. nach Goslar, Osterode am Harz, Altenau und Sankt Andreasberg, gewährleistet.

Objektnummer: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.2.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 105.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1922.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld
Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0
E-Mail: harz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com