

Clausthal-Zellerfeld

# Denkmalgeschütztes, gepflegtes Mehrfamilienhaus mit ca. 243 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 478 m<sup>2</sup> Grundstück

Objektnummer: 26323008



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

KAUFPREIS: 219.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 243 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 478 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 26323008 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

Objektnummer: 26323008 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Auf einen Blick

Objektnummer	26323008
Wohnfläche	ca. 243 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	7
Badezimmer	7
Baujahr	1880
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	219.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 30 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26323008 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	KEIN
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 26323008 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323008 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 26323008 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323008 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 26323008 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323008 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 26323008 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323008 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 26323008 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323008 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323008 - 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](http://www.von-poll.com/harz)



**Objektnummer: 26323008 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Ein erster Eindruck

Charme trifft Freiraum: Ihr großzügiges Mehrfamilienhaus mit Geschichte

Mehrfamilienhaus aus dem Jahr ca. 1880 mit 7 Wohneinheiten /10 Zimmern in gepflegtem Zustand.

Dieses beeindruckende, denkmalgeschützte Mehrfamilienhaus vereint historischen Charme mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie wurde ca. im Jahr 1880 errichtet und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 243 m², die sich auf insgesamt 7 Wohneinheiten/Appartments auf 10 Zimmer verteilt, bietet dieses Haus zahlreiche Optionen für Familien, gemeinschaftliches Wohnen oder die Nutzung als Kapitalobjekt.

Das Haus steht auf einem ca. 478 m² großen Grundstück, das vielfältigen Raum für Freizeitgestaltung, Gartenarbeit oder gesellige Stunden im Freien bietet. Die solide Fachwerk-Bauweise und die detailreiche Architektur der Gründerzeit verleihen der Immobilie einen besonderen Charakter. Das Haus wurde fortlaufend instand gehalten, sodass sich die zukünftigen Bewohner auf einen einladenden Zustand freuen dürfen. Die Badezimmer sind gepflegt und funktional mit Dusche und WC ausgestattet. Dank der durchdachten Raumaufteilung ergibt sich ein angenehmes Wohngefühl. Jedes Apartment/Wohnung hat eine Pantryküche

Zum Beispiel wurden folgende Sanierungen in den letzten Jahren ausgeführt:

3 Fenster im Ferienhaus 2014

7 Fenster Haupthaus 2017-2022

diverse Heizkörper 2022

beide Heizungen 2022 (Haupthaus und Ferienhaus)

Die Ausstattung entspricht einem normalen Standard, sodass die Räume nach individuellen Wünschen gestaltet werden können. Die Immobilie verfügt über eine zuverlässige Zentralheizung aus 2022, die für eine angenehme Wärme in den Wohnräumen sorgt. Traditionelle Elemente des Baujahres wurden sorgfältig erhalten und fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

Die verkehrsgünstige Lage des Hauses ermöglicht eine schnelle Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind in kurzer Distanz erreichbar. Auch Freizeitmöglichkeiten und Grünflächen befinden sich in der Umgebung, was den Standort besonders attraktiv macht.

Die Mieteinnahmen waren in 2024 ca. 13.300,- Euro pro Jahr, wobei das Ferienhaus nicht vermietet war und eine Wohnung vom Sohn bewohnt wurde.

Die soll Miete liegt daher bei Vermietung aller Einheiten bei ca. 21.000,- Euro

Das Haus ist zur Zeit fast vollständig vermietet. Das Kleine Ferienhaus wurde für den Verkauf frei gehalten.

Gerne stehen wir für weitere Informationen oder eine Besichtigung zur Verfügung.

Vereinbaren Sie einen Termin und erleben Sie die Möglichkeiten, die Ihnen dieses Haus bietet.

Bei der Finanzierung kann Sie Frau Keller von "von Poll Finance" gerne unterstützen.

**Objektnummer: 26323008 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Alles zum Standort

Die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld ist mit ihren um die knapp 13.000 Einwohnern eine kleine aber feine Stadt auf der Oberharzer Hochebene im Landkreis Goslar, das ca. 15 Kilometer entfernt liegt. In ca. 20 Kilometer Entfernung findet sich Braunlage, Braunschweig ist ca. eine Autostunde entfernt. Die Stadt liegt zwischen 500 und 600 Höhenmetern und ist umgeben von der faszinierenden Harzlandschaft mit Wäldern, Wiesen und Teichen. Clausthal-Zellerfeld ist anerkannter Luftkurort und lockt Urlauber zum Wintersport.

Der gesamte Harz prosperiert zunehmend als internationales Natur- und Erholungsgebiet mit dem Brocken (1142 Höhenmeter) im Zentrum und verbindet die Länder Sachsenanhalt, Niedersachsen und Thüringen miteinander.

Die Orte Clausthal und Zellerfeld bilden seit Anfang des vergangenen Jahrhunderts eine Stadt, die ihren Ursprung im Abbau von Silber, Blei und Zink hat, der Bergbau hat diese Region über sehr viele Jahrhunderte geprägt. Bis in die Gegenwart wird die Tradition des Bergbaus gepflegt und am Leben erhalten.

Heute beheimatet Clausthal- Zellerfeld die TUC- Technische Universität Clausthal, eine zwar kleine aber als sehr international geltende Universität des Landes Niedersachsen. Sie sichert viele hochwertige und attraktive Arbeitsplätze in Forschung, Mittelstand, Handwerk, Handel und Service, die Infrastruktur ist sehr gut, der Alltag gestaltet sich beschaulich. Die Autobahnen A2, A7 und A38 sorgen für eine schnelle Anbindung des Ortes (ca. 30 Autominuten bis dahin).

**Objektnummer: 26323008 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Weitere Informationen

**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: 26323008 - 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](mailto:harz@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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