

**Clausthal-Zellerfeld**

# Kapitalanlage mit Bestand: Wohnhaus mit fünf Einheiten in Clausthal

**Objektnummer: 26323099**



**KAUFPREIS: 185.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 406 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 15 • GRUNDSTÜCK: 962 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26323099 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26323099 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 26323099               |
| Wohnfläche   | ca. 406 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach             |
| Zimmer       | 15                     |
| Badezimmer   | 5                      |
| Baujahr      | 1920                   |

|             |                                                                                    |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 185.000 EUR                                                                        |
| Haus        | Mehrfamilienhaus                                                                   |
| Provision   | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                             |
| Ausstattung | Garten/-mitbenutzung,<br>Einbauküche, Balkon                                       |

**Objektnummer: 26323099 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 132.74 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 09.12.2035     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1920           |

Objektnummer: 26323099 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323099 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323099 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26323099 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 26323099 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26323099 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 26323099 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323099 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323099 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



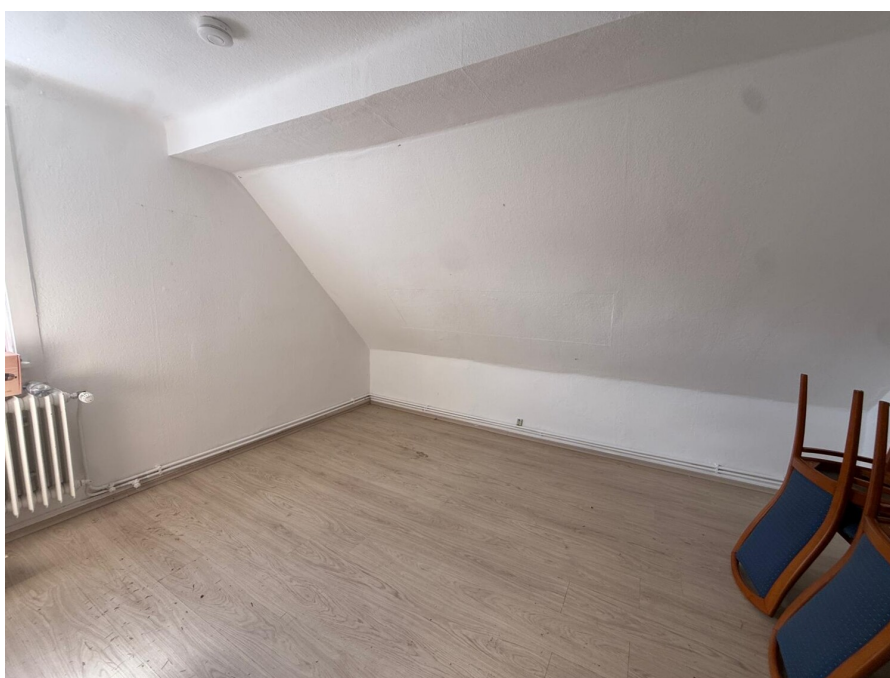
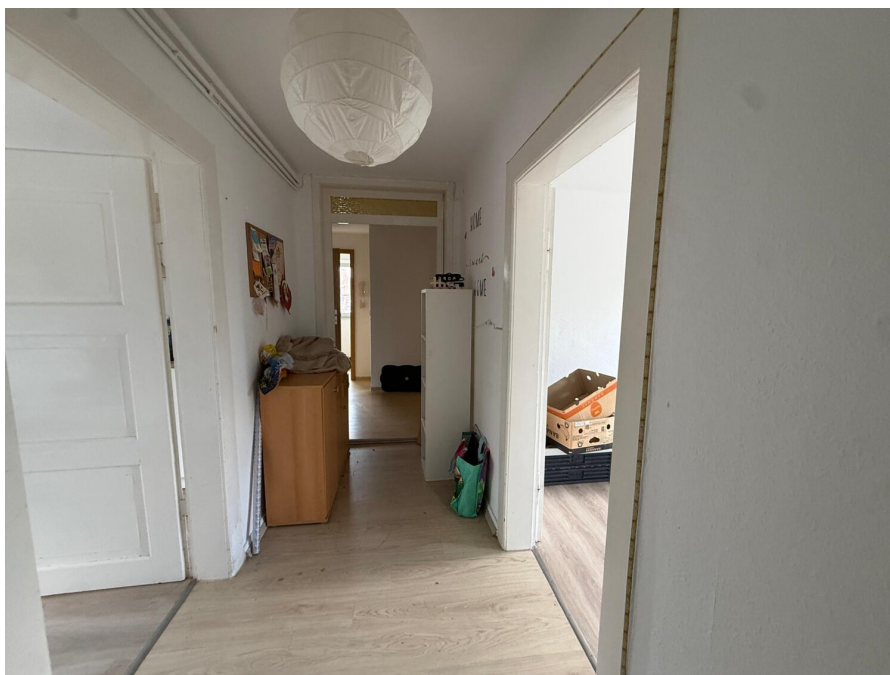
Objektnummer: 26323099 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26323099 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323099 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26323099 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323099 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



 VON POLL  
IMMOBILIEN

**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Regional verwurzelt und von Kunden empfohlen



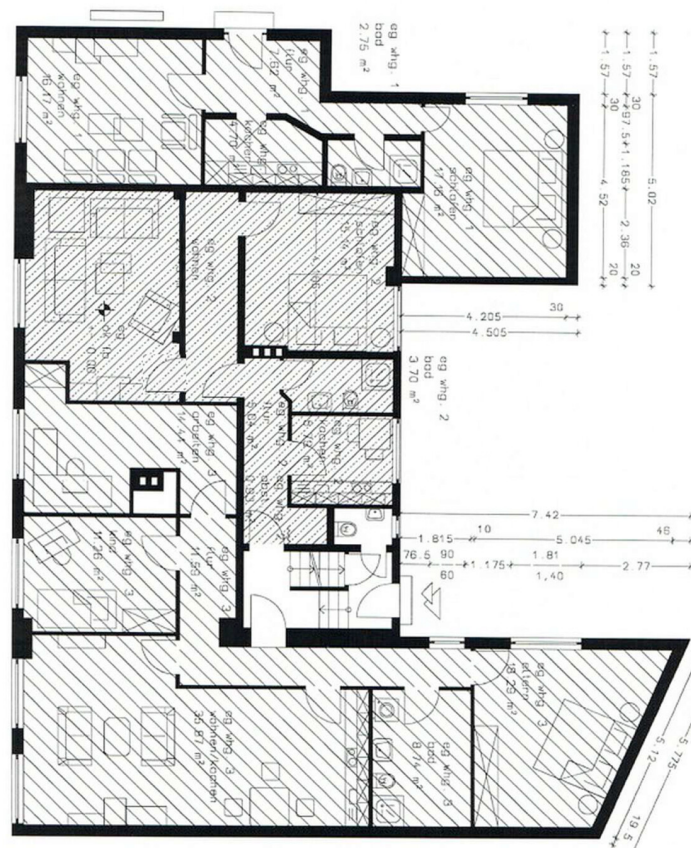
Kundenbewertung  
★★★★★ 4,9

Partner-Shop Harz | Adolph-Roemer-Straße 16 | 38678 Clausthal-Zellerfeld | T.: 05323 - 96 23 43 0 | harz@von-poll.com

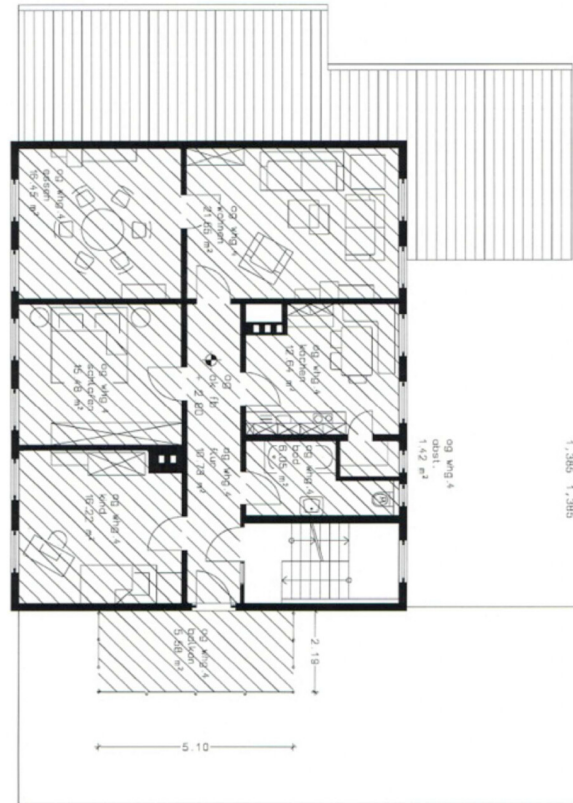
**Objektnummer: 26323099 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

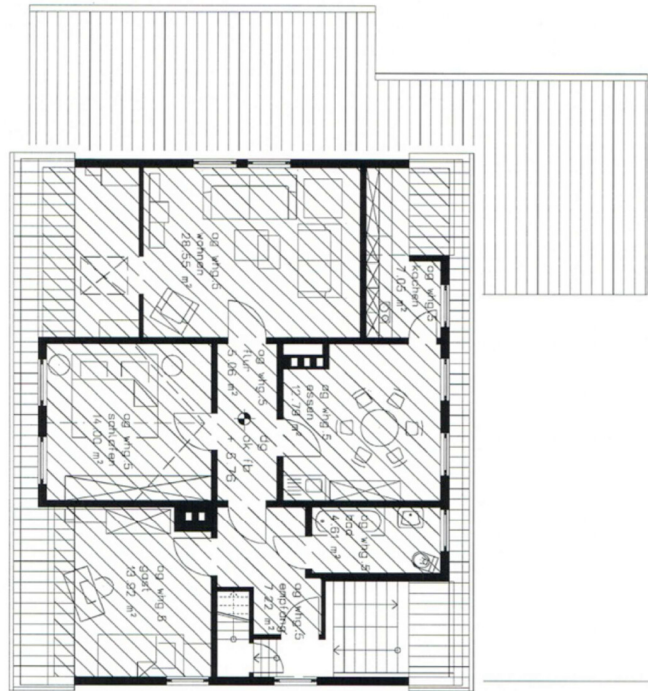
# Grundrisse

## Grundriss Erdgeschoss

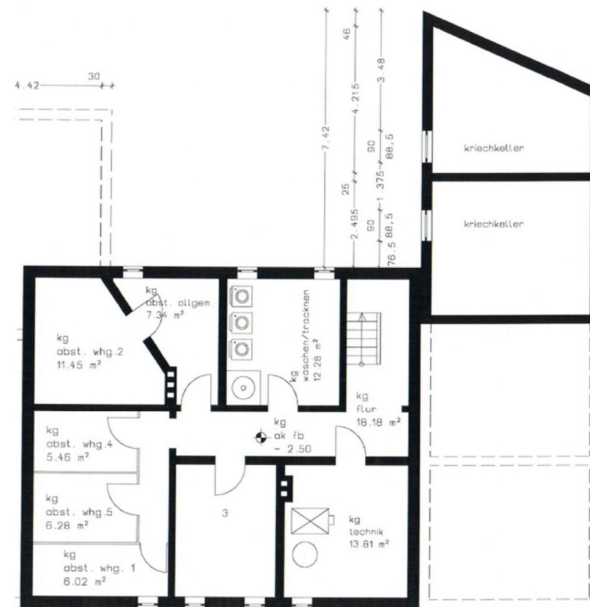


## Grundriss Obergeschoss





## Grundriss Kellergeschoss



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: 26323099 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Ein erster Eindruck

Dieses Mehrfamilienhaus mit insgesamt fünf Wohneinheiten bietet Kapitalanlegern eine interessante Investitionsmöglichkeit in zentraler Lage von Clausthal-Zellerfeld. Das um ca. 1920 errichtete Wohnhaus verfügt über rund 406 m<sup>2</sup> Wohnfläche und befindet sich auf einem ca. 962 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Die fünf Wohnungen verteilen sich auf Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss und verfügen über Wohnflächen von ca. 48 m<sup>2</sup> bis ca. 106 m<sup>2</sup>. Das Wohnungsangebot reicht dabei von kompakten Zwei-Zimmer-Wohnungen bis hin zu großzügigen Vier-Zimmer-Einheiten. Drei Wohnungen sind derzeit vermietet, zwei weitere Einheiten werden im Zuge des Verkaufs frei gehalten. Für den zukünftigen Eigentümer ergibt sich dadurch zusätzliche Flexibilität hinsichtlich Neuvermietung und weiterer Bewirtschaftung.

In den vergangenen Jahren wurden fortlaufend Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Wohnung im Erdgeschoss rechts wurde 2019 modernisiert, die Einheit im Erdgeschoss links 2021 und die vordere Erdgeschosswohnung 2022. Zuletzt wurde im Jahr 2026 die Wohnung im Obergeschoss modernisiert. Bereits im Jahr 2018 erfolgten Arbeiten im Bereich der Abwasserleitungen.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2015. Verbaut sind Kunststofffenster mit Zweifachverglasung. Der Energiebedarfsausweis weist einen Endenergiebedarf von 132,74 kWh/(m<sup>2</sup>·a) aus.

Die zentrale und stadtnah gelegene Position des Hauses ist insbesondere für die Vermietung interessant. Das Zentrum von Clausthal-Zellerfeld ist gut erreichbar und auch die Technische Universität befindet sich in fußläufiger Entfernung. Dadurch spricht die Immobilie unterschiedliche Mietergruppen an und bietet gute Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit.

Bei vollständiger Vermietung sind laut den vorliegenden Unterlagen jährliche Kaltmieteinnahmen von rund 26.412 € möglich. Bei einem Kaufpreis von 185.000 € entspricht dies einer möglichen Bruttomietrendite von ca. 14,3 %.

Ein weiterer interessanter Aspekt für Kapitalanleger ist die bereits bestehende rechtliche Aufteilung des Objekts. Das Gebäude ist über eine Teilungserklärung in fünf separate Miteigentumsanteile für die Wohnungen sowie drei zusätzliche Teileigentumsanteile für Stellplätze bzw. Garagen aufgeteilt. Dadurch ergeben sich neben der klassischen Bewirtschaftung als Mehrfamilienhaus perspektivisch weitere Möglichkeiten für die

**zukünftige Entwicklung des Objekts.**

**Das Mehrfamilienhaus verbindet damit attraktive laufende Ertragsperspektiven, bereits erfolgte Modernisierungen, eine zentrale Lage und zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten zu einer interessanten Kapitalanlage in Clausthal-Zellerfeld.**

**Objektnummer: 26323099 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Ausstattung und Details

- Fünf Wohneinheiten
- Gas-Zentralheizung (2015)
- Kunststofffenster, zweifach verglast
- Mehrere Stellplätze auf dem Grundstück
- Kellerabteile je Wohneinheit
- Gemeinsamer Wasch-/Trockenraum
- Zusätzlicher Spitzboden im Dachgeschoss
- Erneuerte Abwasserleitung
- Nacheinander modernisierte Wohnungen
- Grundbuchrechtlich geregelte Miteigentumsanteile

**Objektnummer: 26323099 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Alles zum Standort

Clausthal-Zellerfeld steht für naturnahes Wohnen im Herzen des Harzes – ruhig, authentisch und von einer einzigartigen Mittelgebirgslandschaft geprägt. Als anerkannte Berg- und Universitätsstadt verbindet Clausthal-Zellerfeld eine hohe Lebensqualität mit einer hervorragenden Infrastruktur und unmittelbarer Nähe zur Natur.

Dichte Wälder, zahlreiche Bergseen und das historische Oberharzer Wasserregal prägen das Stadtbild und verleihen dem Standort einen besonderen Charakter. Die Verbindung aus traditioneller Harzer Architektur, universitärer Prägung und einer außergewöhnlichen Landschaft schafft eine Wohnqualität, die Erholung, Freizeit und Alltag auf besondere Weise vereint.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie gastronomische Angebote befinden sich direkt im Stadtgebiet. Die Technische Universität Clausthal trägt zusätzlich zu einem lebendigen und internationalen Umfeld bei. Über die Bundesstraßen B241 und B242 sind die umliegenden Städte des Harzes sowie die Autobahnen A7 und A36 gut erreichbar.

Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zu zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Wander- und Radwege, Loipen, Bergseen sowie vielfältige Sport- und Naturangebote beginnen praktisch vor der Haustür. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, hoher Lebensqualität und guter Erreichbarkeit macht Clausthal-Zellerfeld zu einem attraktiven Wohnstandort für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende gleichermaßen.

Überblick der Entfernungen:

- Historische Altstadt Clausthal-Zellerfeld: wenige Minuten
- Oberharzer Bergseen und Wanderwege: unmittelbar erreichbar
- Technische Universität Clausthal: circa 5 Minuten mit dem Auto
- Goslar: circa 25 Minuten mit dem Auto
- Bad Harzburg: circa 30 Minuten mit dem Auto
- Autobahn A7 (Seesen): circa 20 Minuten mit dem Auto
- Flughafen Hannover: circa 90 Minuten mit dem Auto

Bei der Finanzierung unterstützt Sie gerne Frau Keller von unserer Finanzabteilung "von Poll Finance".

**Objektnummer: 26323099 - 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 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: 26323099 - 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)**