

Clausthal-Zellerfeld

# Entwicklungsgrundstück mit ca. 8.171 m<sup>2</sup> in Clausthal-Zellerfeld

Objektnummer: 26323075



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

**KAUFPREIS: 389.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 8.171 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26323075 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

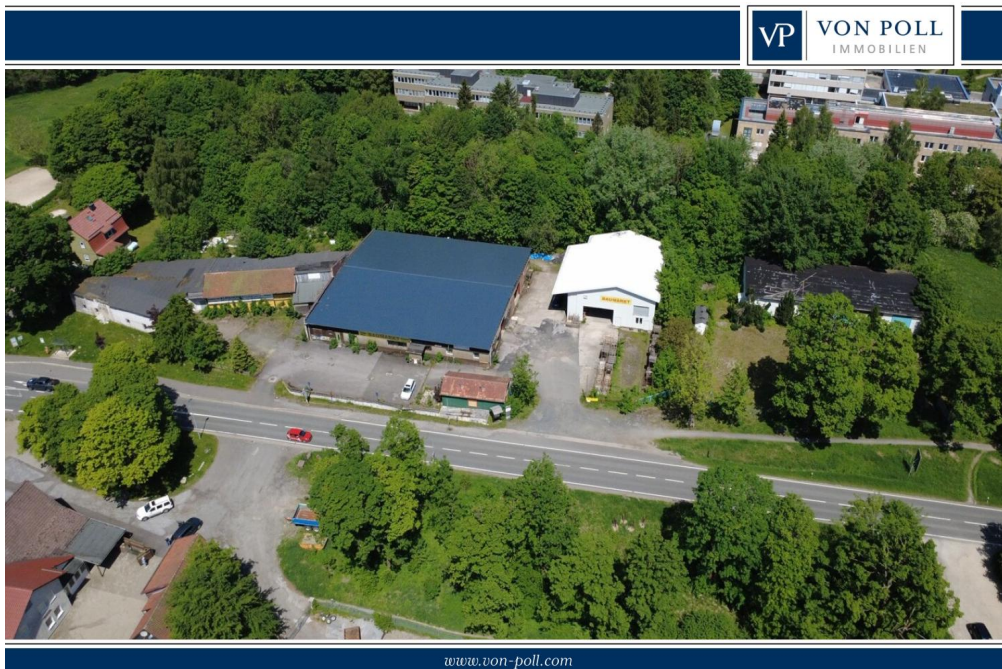
Objektnummer: 26323075 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Auf einen Blick

Objektnummer	26323075	Kaufpreis	389.000 EUR
		Objektart	Grundstück
		Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 26323075 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323075 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323075 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323075 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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: 26323075 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Ein erster Eindruck

**Exposé – Entwicklungsgrundstück mit ca. 8.171 m<sup>2</sup> in Clausthal-Zellerfeld**

Zum Verkauf steht ein attraktives Entwicklungsgrundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 8.171 m<sup>2</sup> in hervorragender Lage von Clausthal-Zellerfeld. Das Grundstück befindet sich direkt an der Bundesstraße B 242 am Ortsausgang in Richtung Braunlage und überzeugt durch seine gute Erreichbarkeit sowie die hohe Sichtbarkeit.

Die Immobilie wurde bislang als Baumarkt genutzt. Der Geschäftsbetrieb wird aus altersbedingten Gründen eingestellt, wodurch sich eine seltene Gelegenheit zur Neugestaltung und Entwicklung dieses Areals bietet.

Die vorhandene Bebauung umfasst mehrere Bestandsgebäude. Nach derzeitigem Stand ist vorgesehen, den überwiegenden Teil der Gebäude zurückzubauen. Eine bestehende Halle kann erhalten bleiben und bietet Potenzial für eine weitere Nutzung oder die Integration in ein neues Gesamtkonzept.

Das Grundstück befindet sich in einem Mischgebiet (MI). Damit sind – vorbehaltlich der jeweiligen baurechtlichen Genehmigungen – unterschiedliche Nutzungsformen möglich. Insbesondere kommen Wohnbebauung, Büro- und Dienstleistungsflächen, Einzelhandel, Beherbergungsbetriebe sowie sonstige das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe in Betracht. Die großzügige Grundstücksfläche eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Investoren, Projektentwickler und Bauträger.

Ein besonderer Standortvorteil ist die unmittelbare Nähe zur Technischen Universität Clausthal. Dadurch eignet sich das Grundstück unter anderem für die Entwicklung von Wohnraum für Studierende und Beschäftigte der Universität, für universitätsnahe Dienstleistungen oder für innovative gewerbliche Nutzungskonzepte.

Darüber hinaus befindet sich gegenüber dem Grundstück eine Tankstelle, die die vorhandene Infrastruktur des Standortes ergänzt. Die direkte Lage an der B 242 gewährleistet zudem eine gute Anbindung in Richtung Braunlage sowie an die umliegenden Orte des Oberharzes.

**Eckdaten**

**Grundstücksfläche: ca. 8.171 m<sup>2</sup>**

**Lage: direkt an der B 242, Ortsausgang Clausthal-Zellerfeld in Richtung Braunlage**

**Gebietsausweisung: Mischgebiet (MI)**

**Bisherige Nutzung: Baumarkt**

**Verfügbarkeit: nach Betriebsaufgabe**

**Bestand: eine Halle kann erhalten bleiben**

**Rückbau: weitgehender Abriss der übrigen Gebäude vorgesehen**

**Nähe zur Technischen Universität Clausthal**

**Gute Infrastruktur durch die gegenüberliegende Tankstelle**

**Vielfältige Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten**

**Die Kombination aus exponierter Lage, großzügiger Grundstücksfläche, flexibler Nutzung im Mischgebiet und der Nähe zur Technischen Universität Clausthal macht dieses Objekt zu einer außergewöhnlichen Investitionsmöglichkeit mit langfristigem Entwicklungspotenzial. Hinweis: Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers und erfolgen ohne Gewähr. Die konkrete Bebaubarkeit sowie die Zulässigkeit der geplanten Nutzung sind vom Erwerber eigenständig mit den zuständigen Behörden zu prüfen.**

**Objektnummer: 26323075 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## **Alles zum Standort**

Clausthal-Zellerfeld präsentiert sich als charmante Universitätsstadt mit einem stabilen Immobilienmarkt, der durch die renommierte Technische Universität geprägt ist. Die Stadt überzeugt mit einer naturnahen Umgebung und einer soliden Grundversorgung, die insbesondere eine verlässliche Basis für langfristige Investitionen schafft. Trotz eines strukturschwachen Profils bietet Clausthal-Zellerfeld eine beständige Nachfrage nach funktionalen Wohnkonzepten, vor allem im Segment studentischer und junger Berufstätiger, was eine nachhaltige Wertstabilität gewährleistet.

Die Lage innerhalb der Stadt zeichnet sich durch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus, mit mehreren Bushaltestellen wie Clausthal-Zellerfeld, Andreasberger Straße, nur zwei Minuten zu Fuß entfernt, sowie der Haltestelle Technische Universität in nur vier Minuten Gehweite. Diese Infrastruktur sichert eine optimale Erreichbarkeit der Bildungsstätten und weiterer zentraler Einrichtungen. Die Nähe zur Technischen Universität, die in etwa fünf Minuten zu Fuß erreichbar ist, garantiert eine kontinuierliche Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum für akademisches Personal und Studierende.

Das Umfeld bietet eine ausgewogene Mischung aus essenziellen Annehmlichkeiten: Einkaufsmöglichkeiten wie Netto Marken-Discount und Penny sind in rund zehn bis elf Minuten zu Fuß erreichbar und gewährleisten eine bequeme Versorgung. Gesundheitsdienstleister, darunter Fachärzte und Apotheken wie die Roemer-Apotheke, befinden sich in einem Radius von etwa acht bis zwölf Gehminuten und bieten somit eine verlässliche medizinische Infrastruktur. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten, die eine attraktive Lebensqualität fördern und das Wohnumfeld zusätzlich aufwerten.

Für renditeorientierte Investoren stellt Clausthal-Zellerfeld mit seinem stabilen Markt, der starken universitären Nachfrage und der soliden Infrastruktur eine vielversprechende Gelegenheit dar. Die Kombination aus langfristiger Mietnachfrage, überschaubarem Wettbewerb und der Möglichkeit, durch gezielte Sanierungen und moderne Wohnkonzepte Wertsteigerungen zu realisieren, macht diesen Standort zu einer klugen Wahl für nachhaltige Kapitalanlagen. Insgesamt überzeugt Clausthal-Zellerfeld als ein verlässlicher und zukunftssicherer Immobilienstandort, der insbesondere Investoren mit einem Fokus auf Stabilität und beständige Erträge anspricht.

**Objektnummer: 26323075 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26323075 - 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)**