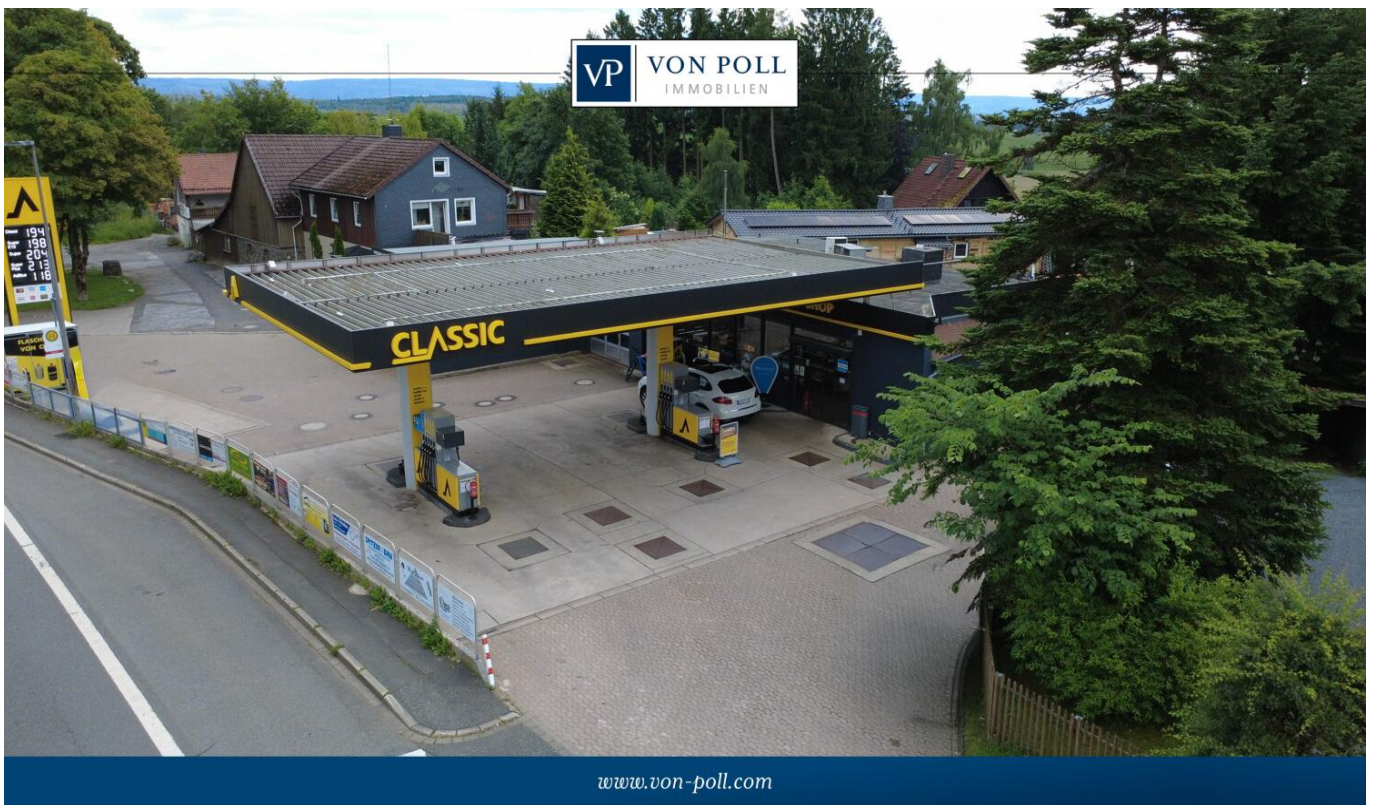


Clausthal-Zellerfeld

Gewerbegrundstück mit verpachteter Tankstelle mit Werkstatt, 13 Garagen auf ca. 4.502 m² Grundstück

Objektnummer: 26323093_1



KAUFPREIS: 690.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 4.502 m²

Objektnummer: 26323093_1 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

Objektnummer: 26323093_1 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	26323093_1
Baujahr	1950
Stellplatz	30 x Freiplatz, 13 x Garage

Kaufpreis	690.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 4 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 4.502 m ²
Nutzfläche	ca. 600 m ²
Bürofläche	ca. 150 m ²

Objektnummer: 26323093_1 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis

laut Gesetz nicht
erforderlich

Objektnummer: 26323093_1 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26323093_1 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26323093_1 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26323093_1 - 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: 26323093_1 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Ein erster Eindruck

Vielseitiges Grundstück mit vermieteter Tankstelle und Garagenvielfalt

Dieses großzügige Grundstück mit einer Fläche von ca. 4.502 m² bietet eine interessante Gelegenheit für Investoren und Gewerbetreibende. Das Objekt befindet sich in einer etablierten Lage und ist als Tankstelle klassifiziert. Die Errichtung der Bausubstanz erfolgte im Jahr 1960, was für eine solide Grundlage spricht und zugleich Entwicklungspotenzial für die Zukunft bietet.

Im Mittelpunkt des Angebots steht die neu verpachtete Tankstelle. Für die kommenden zehn Jahre besteht ein laufender Pachtvertrag, welcher den künftigen Eigentümer von Beginn an absichert. Die aktuellen jährlichen Pachteinahmen betragen inkl Garagen 49.450 Euro, was eine attraktive und planbare Einnahmequelle darstellt. Diese vertragliche Bindung garantiert eine verlässliche wirtschaftliche Grundlage und gibt Planungssicherheit.

Ergänzend zur Tankstelle befinden sich auf dem Grundstück insgesamt 13 Garagen. Diese bieten zusätzliche Mietmöglichkeiten, die das Nutzungsspektrum vielfältig erweitern und weiteres Potenzial zur Generierung von Mieteinnahmen bieten. Ob zur Vermietung an Anwohner, Unternehmen oder Autonutzer – die Nachfrage nach Garagenplätzen ist anhaltend groß. Auch für Eigennutzer, zum Beispiel Kfz-Unternehmen oder Dienstleister, bieten sich hier passende Lösungen.

Weiterhin steht eine vermietbare Werkstatt auf dem Areal zur Verfügung. Diese Werkstatt eröffnet zahlreiche Nutzungsoptionen, angefangen bei Reparatur- und Wartungsdienstleistungen bis hin zu handwerklichen Tätigkeiten oder als Lagerfläche. Die zusätzliche Vermietbarkeit stärkt das Gesamtkonzept und unterstreicht die Widerstandsfähigkeit des Investments. Für Gewerbetreibende, die nach flexiblen, zusätzlichen Räumen suchen, stellt die Werkstatt eine nachhaltige Ergänzung des Angebots dar.

Ein herausragendes Merkmal dieses Objektes ist die mögliche Ausbaureserve. Dies gibt dem neuen Eigentümer die Option, nach Abstimmung mit den zuständigen Behörden sowie unter Berücksichtigung der geltenden Vorschriften, das Grundstück weiterzuentwickeln.

Potenzielle bauliche Erweiterungen oder weitere Nutzungsanpassungen können somit realisiert werden, um das vorhandene Potenzial optimal auszuschöpfen.

Das großzügige Areal bietet eine beeindruckende Fläche, die zahlreiche Nutzungsszenarien erlaubt. Die Kombination aus Tankstelle mit langfristigem Pachtvertrag, weiteren Garagen, einer vermietbaren Werkstatt sowie der Option auf zukünftige Entwicklungen macht dieses Angebot besonders attraktiv für Investoren und gewerbliche Interessenten.

Nutzen Sie die Möglichkeit, sich vor Ort ein Bild zu machen. Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Dieses Objekt überzeugt durch seine Vielfalt, sichere Einnahmen und die Perspektive für weitere

Entwicklung.

Gerne stehen wir für eine Besichtigung zur Verfügung. Eine Finanzierbarkeit sollte vorliegen.

Objektnummer: 26323093_1 - 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

Objektnummer: 26323093_1 - 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 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: 26323093_1 - 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