

Clausthal-Zellerfeld

Denkmalgeschütztes, gepflegtes Mehrfamilienhaus mit ca. 243 m² Wohnfläche und ca. 478 m² Grundstück

Property ID: 26323008



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 219.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 243 m² • ROOMS: 10 • LAND AREA: 478 m²

Property ID: 26323008 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 26323008 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

At a glance

Property ID	26323008
Living Space	ca. 243 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	10
Bedrooms	7
Bathrooms	7
Year of construction	1880
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	219.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Usable Space	ca. 30 m²
Equipment	Terrace, Garden / shared use

Property ID: 26323008 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Gas		

Property ID: 26323008 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

The property



Property ID: 26323008 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

The property



Property ID: 26323008 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

The property



Property ID: 26323008 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

The property



Property ID: 26323008 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

The property



Property ID: 26323008 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

The property



Property ID: 26323008 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

The property



Property ID: 26323008 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

The property



Property ID: 26323008 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

The property



Property ID: 26323008 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

The property



Property ID: 26323008 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Property ID: 26323008 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

A first impression

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.

Property ID: 26323008 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

All about the location

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).

Property ID: 26323008 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Other information

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.

Property ID: 26323008 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0

E-Mail: harz@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com