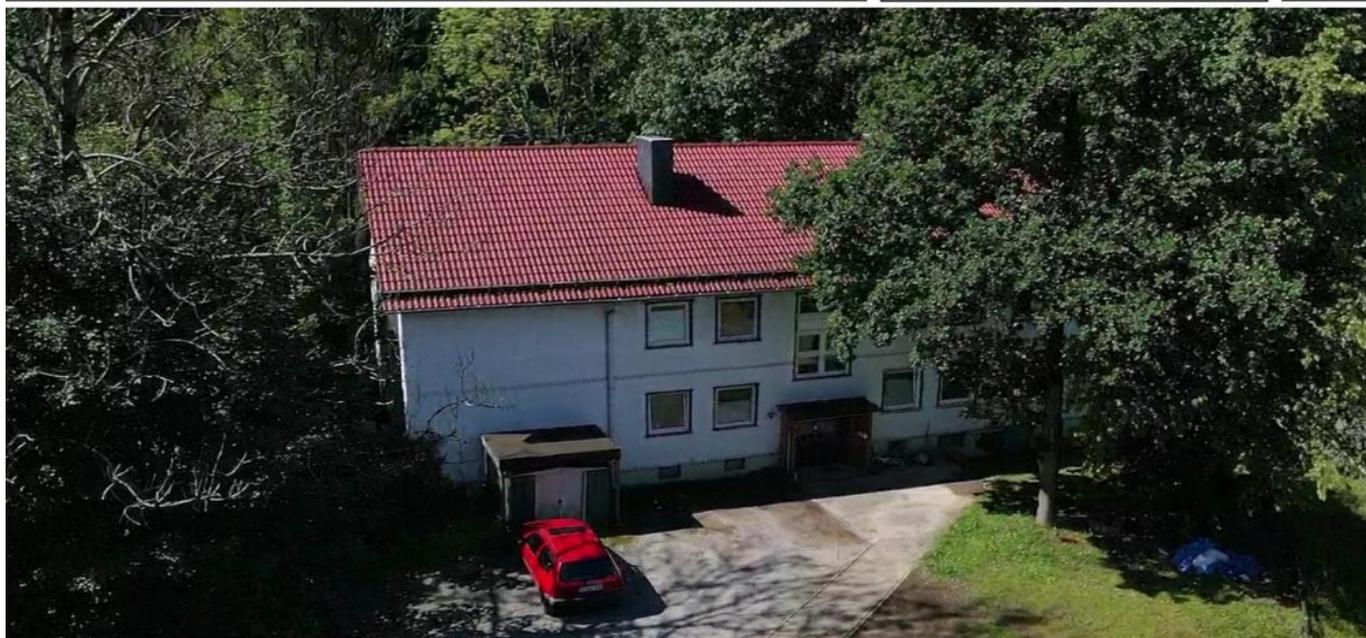


Clausthal-Zellerfeld

# Solides Mehrfamilienhaus mit ca. 340 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 598 m<sup>2</sup> Grundstück in Zentrumsnähe

Número de propiedad: 23323784



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

PRECIO DE COMPRA: 222.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 340 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 13 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 598 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 23323784 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23323784 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## De un vistazo

Número de propiedad	23323784
Superficie habitable	ca. 340 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	13
Baños	5
Año de construcción	1957
Tipo de aparcamiento	5 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	222.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Características	Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 23323784 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	GAS	Demanda de energía final	133.10 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	22.08.2023		
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 23323784 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propiedad



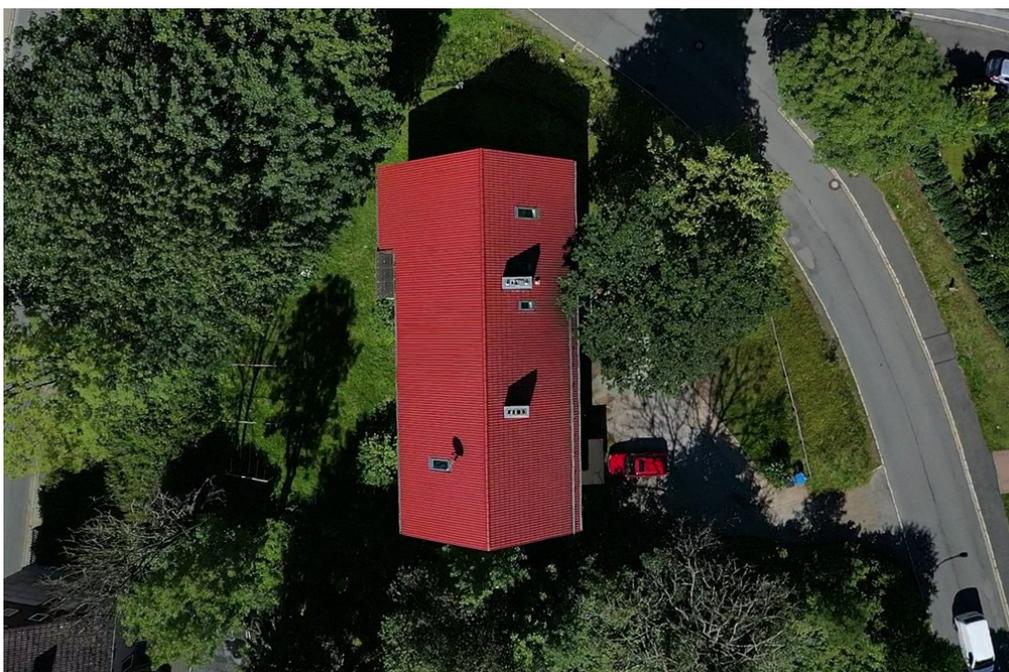
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



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

Número de propiedad: 23323784 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 23323784 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 23323784 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 23323784 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 23323784 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 23323784 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 23323784 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 23323784 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 23323784 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 23323784 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 23323784 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 23323784 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Geschäftsstellenleiter Jörg Gehrke (Mitte)  
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)

Número de propiedad: 23323784 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Una primera impresión

Im Herzen von Clausthal liegt dieses in 1956 massiv gebaute Mehrfamilienhaus mit 4-5 Wohneinheiten auf einem ca. 598 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Wohnfläche beträgt ca. 340 m<sup>2</sup>. Das Objekt ist mit doppelt verglasten Kunststofffenstern ausgestattet. Jede Wohnung verfügt über eine separate Gas-Etagenheizung. Drei Anlagen stammen aus dem Jahr 2004. Eine weitere wurde in diesem Jahr erneuert. Ausserdem wurden in den letzten Jahren drei Bäder saniert. Im Erdgeschoss und im Obergeschoss liegen jeweils zwei Drei-Zimmer-Wohnungen mit jeweils 80 m<sup>2</sup>. Ausgestattet sind diese mit einem Schlafzimmer, einem Kinderzimmer, einem Wohnzimmer mit Balkon, einer Küche und einem Bad mit Dusche und WC. Das Dachgeschoss wurde halbseitig ausgebaut. Hier befindet sich eine kleines Appartement, welches seine Energie aus der darunter liegenden Wohnung bezieht. Die zweite Hälfte wird zur Zeit als Trockenboden genutzt, könnte aber auch ausgebaut werden. Das Dach wurde 2016 mit einem Harzer Doppeldach neu gedeckt. Im Keller befindet sich für jeden Mieter ein großer Kellerraum, ein Fahrradraum und ein Waschraum mit Waschmaschinenanschluss für alle Mieter. Die linksseitig gelegene Wohnung im Obergeschoß wurde gerade frei und müsste vor einer Vermietung renoviert werden. Die IST-Miete beträgt bei den derzeit drei vermieteten Wohneinheiten € 1.200,120000/Monat, somit € 14.400,00 pro Jahr. Bei Vermietung aller vier Wohnungen würde die jährliche Miete ca. € 19.200,00 betragen und könnte durch die Vermietung der Dachgeschosswohnung auch weiter gesteigert werden. Vor dem Haus sind ausreichend Stellplätze vorhanden, außerdem ist ein kleiner "Müllschuppen" vorhanden. Gerne stellen wir Ihnen bei einer Besichtigung diese interessante Kapitalanlage vor. Bei Ihrer Finanzierung hilft Ihnen gerne unserer Finanzabteilung "von Poll Finance".

Número de propiedad: 23323784 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Todo sobre la ubicación

Die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld liegt im Landkreis Goslar in Niedersachsen. Der Luftkurort befindet sich im Oberharz auf einer Höhe zwischen 390 und 821 m über NHN. Die Stadt ist Standort der Technischen Universität Clausthal. Clausthal-Zellerfeld liegt auf der Oberharzer Hochebene. Die Umgebung ist im Vergleich zum Großteil des Harzes weniger bergig, sondern nur hügelig. In der Folge ist das Umland auch weniger stark bewaldet und es gibt mehr Wiesen und Ackerflächen. Verstreut in und um Clausthal-Zellerfeld finden sich zahlreiche Teiche und Wasserläufe des Oberharzer Wasserregals. Das Objekt selber liegt im Ferienpark am Waldsee im Ortsteil Clausthal. Die Stadt besteht im Zentrum aus den beiden Stadtteilen Clausthal (im Süden) und Zellerfeld (im Norden), deren ursprüngliche Stadtgebiete durch die natürliche Grenze des Zellbachs getrennt werden. Bis 1924 waren Clausthal und Zellerfeld zwei selbständige Städte. Ihr Zusammenschluss erfolgte aufgrund starken Drucks seitens der Obrigkeit. Dass Clausthal und Zellerfeld bis heute noch nicht in den Herzen ihrer Bürger zusammengewachsen sind, zeigt die Tatsache, dass es immer noch zwei Schützenvereine und zwei Fußballvereine gibt. Bis 2007 hatten Zellerfeld und Clausthal, obwohl die Freiwillige Feuerwehr offiziell fusioniert war, sogar noch getrennte Feuerhäuser. Zum Stadtteil Zellerfeld gehört auch die nördlich davon gelegene Siedlung Erbprinzentanne. Zum 1. Juli 1972 wurde die südlich von Clausthal gelegene Gemeinde Buntenbock als dritter Stadtteil eingemeindet. Durch die gemeindliche Neubildung zum 1. Januar 2015 gliedert sich die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld wie folgt: Altenau-Schulenberg, Buntenbock, Clausthal-Zellerfeld und Wildemann. Die Stadt wird wegen des Höhenklimas und der klaren Luft bei Sportlern, Asthmatikern und Pollenallergikern geschätzt und ist staatlich anerkannter Luftkurort.[2] Das Clausthal-Zellerfelder Wetter ist geprägt durch das typisch raue Oberharzer Klima mit kräftigen Westwinden. Es ist zumeist einige Grad kälter als im norddeutschen Flachland. Es gibt aber auch zahlreiche sonnige Tage, und bei tiefhängender Wolken- oder Nebeldecke kann es sogar vorkommen, dass in Clausthal-Zellerfeld die Sonne scheint, während es im Tiefland bedeckt ist. Neben den schulischen Einrichtungen der Primar- und Sekundarstufe, befinden sich in Clausthal-Zellerfeld die Fachschule für Wirtschaft und Technik und die Technische Universität Clausthal. Die Einrichtungen der TU finden sich konzentriert auf dem Campus Feldgrabengebiet sowie verteilt im Clausthaler Stadtbereich und auf der Tannenhöhe. Grundschulen: Grundschule Clausthal Grundschule Zellerfeld Weiterführende Schulen: Gymnasium Robert-Koch-Schule (offene Ganztagschule) Haupt- und Realschule Clausthal-Zellerfeld Von 1877 bis 1976 verkehrten vom Bahnhof aus Züge der Innerstetalbahn Richtung Altenau und Langelsheim. Heute wird der öffentliche Nahverkehr durch mehrere Buslinien, u. a. nach

Goslar, Osterode am Harz, Altenau und Sankt Andreasberg, gewährleistet.

Número de propiedad: 23323784 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.8.2023. Endenergiebedarf beträgt 133.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957. 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.

Número de propiedad: 23323784 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16 Resina  
E-Mail: [harz@von-poll.com](mailto:harz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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