

Clausthal-Zellerfeld

Erdgeschosswohnung (ca. 48m²) Zentrumsnah in Clausthal-Zellerfeld

Número de propiedad: 26323106



PRECIO DE COMPRA: 69.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 48 m² • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 26323106 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26323106 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

De un vistazo

Número de propiedad	26323106
Superficie habitable	ca. 48 m²
Habitaciones	2
Baños	1
Año de construcción	1978
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	69.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3050,- € (inkl. MwSt.)
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 5 m²
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26323106 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	26.08.2028
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	100.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	1978

Número de propiedad: 26323106 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propiedad



Número de propiedad: 26323106 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propiedad



Número de propiedad: 26323106 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propiedad



Professionelle Immobilienbewertung
kostenfrei und unverbindlich

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

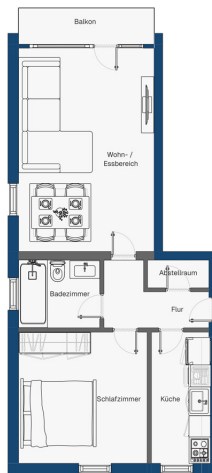


Kundenbewertung
★★★★★ 4,9

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

Número de propiedad: 26323106 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26323106 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Una primera impresión

Diese gepflegte und modern ausgestattete 2-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss bietet eine interessante Gelegenheit insbesondere für Kapitalanleger.

Die Wohnung verfügt über ca. 48 m² Wohnfläche und überzeugt durch einen gut nutzbaren Grundriss. Vom zentralen Flur aus sind die einzelnen Räume komfortabel erreichbar. Zur Ausstattung gehören unter anderem eine moderne, hochwertige Einbauküche, ein zeitgemäß gestaltetes Badezimmer sowie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon. Das Schlafzimmer liegt auf der straßenabgewandten Seite.

Zusätzlichen Stauraum bieten eine kleine Abstellmöglichkeit innerhalb der Wohnung sowie ein separater Kellerraum mit ca. 5 m² Nutzfläche. Eine eigene Garage gehört ebenfalls zum Angebot.

Die Wohnung ist derzeit unbefristet vermietet. Der bestehende Mieter bewohnt die Wohnung gerne und würde das Mietverhältnis auch unter einem neuen Eigentümer fortführen. Damit eignet sich die Immobilie besonders für Käufer, die eine bereits vermietete Kapitalanlage ohne anfänglichen Vermietungsaufwand suchen.

Die monatliche Kaltmiete beträgt derzeit 420,00 €, entsprechend einer Jahresnettokaltmiete von 5.040,00 €.

Das monatliche Hausgeld für die Wohnung beträgt derzeit ca. 374,52 €.

Insgesamt bietet die Immobilie eine attraktive Kombination aus gepflegtem Wohnungszustand, bestehendem Mietverhältnis, eigener Garage und einem für Kapitalanleger interessanten Einstiegspreis.

Número de propiedad: 26323106 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Detalles de los servicios

- Moderne und hochwertige Einbauküche
- Modern und hochwertig ausgestattetes Badezimmer
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Balkon mit Zugang vom Wohnbereich
- Schlafzimmer zur straßenabgewandten Seite
- Praktische Abstellmöglichkeit innerhalb der Wohnung
- Separater Kellerraum mit ca. 5 m² Nutzfläche
- Eigene Garage in unmittelbarer Nähe des Hauseingangs
- Insgesamt gepflegter und moderner Wohnungszustand

Número de propiedad: 26323106 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Todo sobre la ubicación

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

Número de propiedad: 26323106 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26323106 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0

E-Mail: harz@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com