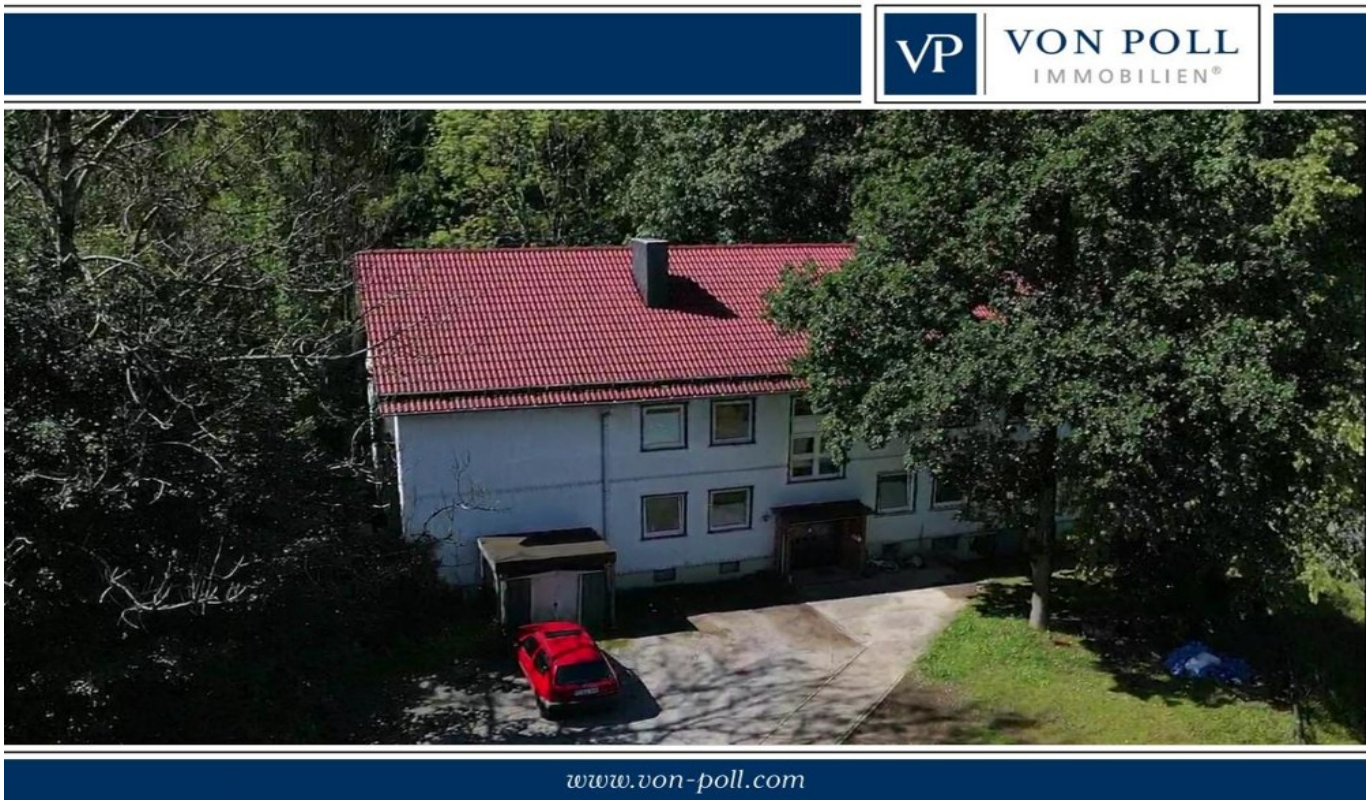
Clausthal-Zellerfeld

Solides Mehrfamilienhaus mit ca. 340 m² Wohnfläche und 598 m² Grundstück in Zentrumsnähe

CODE DU BIEN: 23323784



PRIX D'ACHAT: 222.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 340 m² • **PIÈCES:** 13 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 598 m²

CODE DU BIEN: 23323784 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23323784 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23323784
Surface habitable	ca. 340 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	13
Salles de bains	5
Année de construction	1957
Place de stationnement	5 x surface libre

Prix d'achat	222.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m²
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 23323784 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	GAS
Certification énergétiquew valable jusqu'au	22.08.2023
Source d'alimentation	Gaz

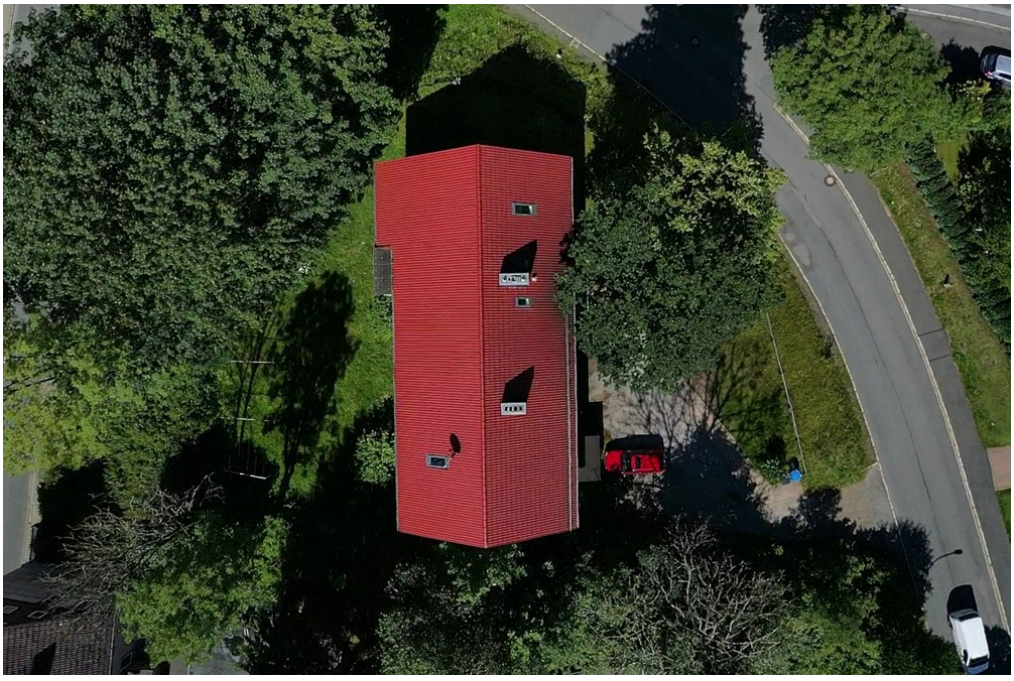
Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	133.10 kWh/m²a

CODE DU BIEN: 23323784 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété

CODE DU BIEN: 23323784 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 23323784 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété

CODE DU BIEN: 23323784 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété

CODE DU BIEN: 23323784 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété

CODE DU BIEN: 23323784 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété

CODE DU BIEN: 23323784 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété

CODE DU BIEN: 23323784 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété

CODE DU BIEN: 23323784 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété

CODE DU BIEN: 23323784 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété

CODE DU BIEN: 23323784 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété

CODE DU BIEN: 23323784 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété

CODE DU BIEN: 23323784 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété

CODE DU BIEN: 23323784 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Une première impression

Im Herzen von Clausthal liegt dieses in 1956 massiv gebaute Mehrfamilienhaus mit 4-5 Wohneinheiten auf einem ca. 598 m² großen Grundstück. Die Wohnfläche beträgt ca. 340 m². 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 m². 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".

CODE DU BIEN: 23323784 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tout sur l'emplacement

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 Ganztagsschule) 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.

CODE DU BIEN: 23323784 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.8.2023. Endenergiebedarf beträgt 133.10 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 23323784 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16 Résine
E-Mail: harz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com