

Clausthal-Zellerfeld

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

Número da propriedade: 26323106



PREÇO DE COMPRA: 69.000 EUR • ÁREA: ca. 48 m² • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 26323106 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26323106 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Numa vista geral

Número da propriedade	26323106
Área	ca. 48 m ²
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1978
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	69.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3050,- € (inkl. MwSt.)
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 5 m ²
Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 26323106 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	26.08.2028
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	100.00 kWh/m²a
Classificação energética	C
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1978

Número da propriedade: 26323106 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

O imóvel



Número da propriedade: 26323106 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

O imóvel



Número da propriedade: 26323106 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

O imóvel



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Professionelle Immobilienbewertung
kostenfrei und unverbindlich

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

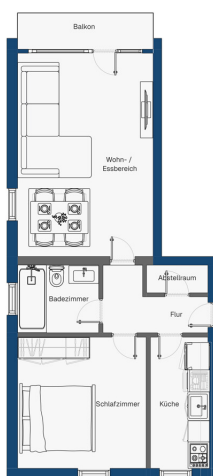


Kundenbewertung
★★★★★ 4,9

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

Número da propriedade: 26323106 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26323106 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Uma primeira impressão

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 da propriedade: 26323106 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Detalhes do equipamento

- **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 da propriedade: 26323106 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 26323106 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Outras informações

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 da propriedade: 26323106 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0

E-Mail: harz@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com