Clausthal-Zellerfeld

Wohn-und Geschäftshaus; Vermietbare Fläche von ca. 330 m² auf einem ca. 442 m² Grundstück.

Objektnummer: 25323121



KAUFPREIS: 272.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 228 m² • ZIMMER: 15 • GRUNDSTÜCK: 442 m²

Objektnummer: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	25323121
Wohnfläche	ca. 228 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	15
Badezimmer	4
Baujahr	1875
Stellplatz	3 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	272.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 110 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

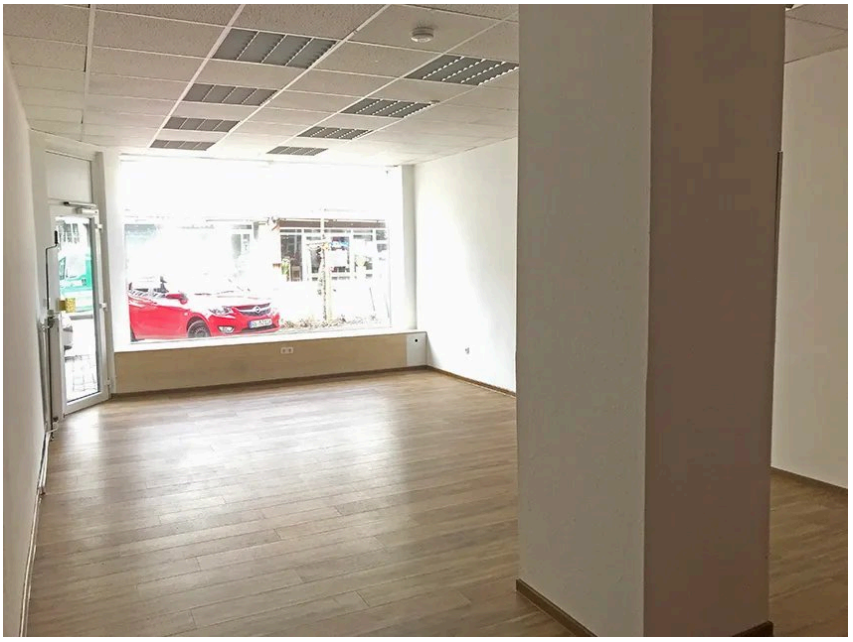
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	30.03.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	180.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

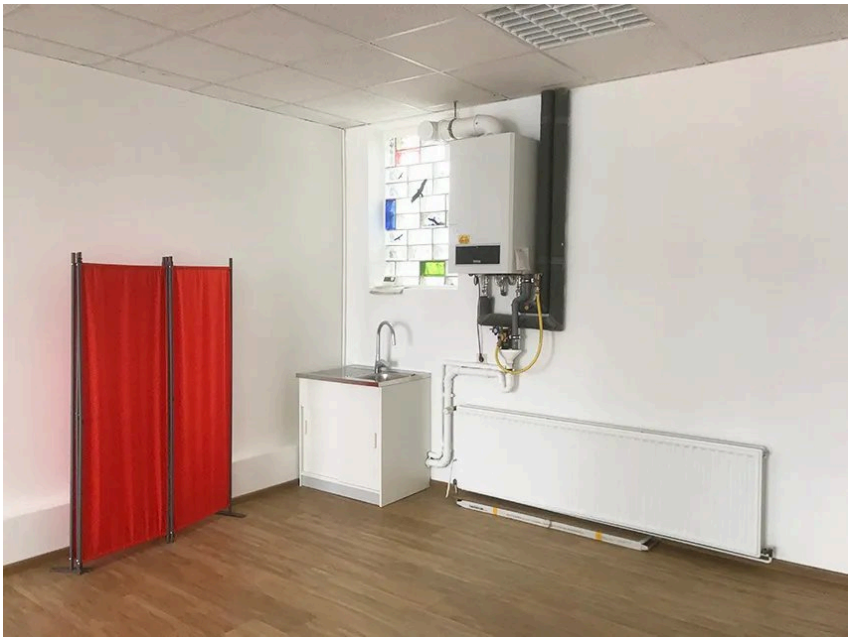
Die Immobilie





Objektnummer: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





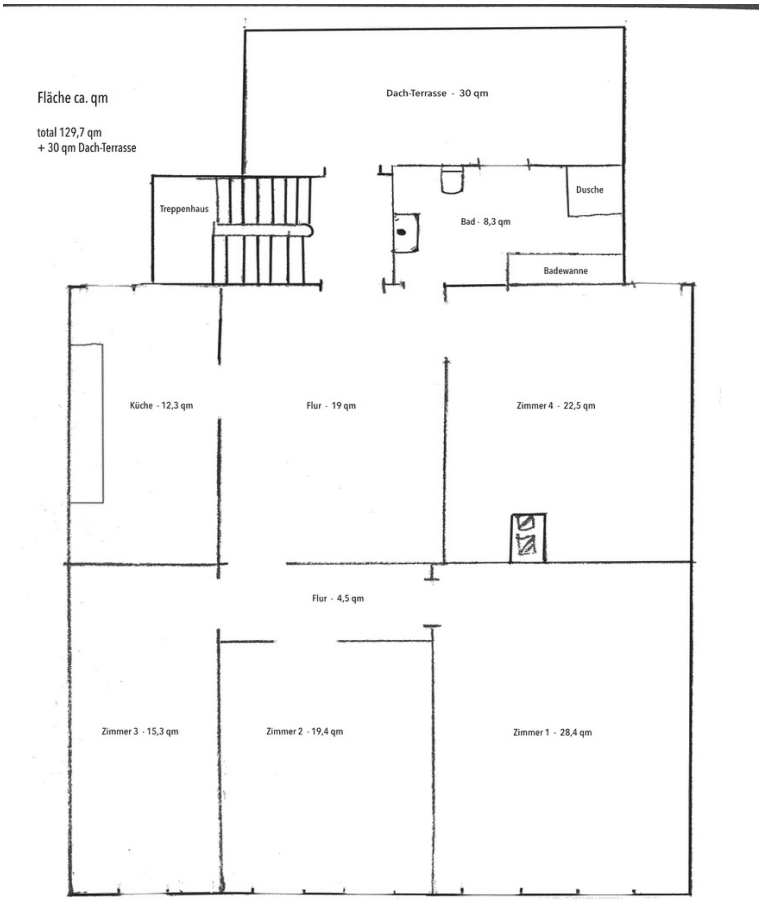
Objektnummer: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Ein erster Eindruck

Lebendiges Wohn_und_Geschäftshaus mit sonniger Terrasse und Stadtflair

In zentraler und stark frequentierter Lage der Einkaufsstraße, nur wenige Meter vom Hauptgebäude der Technischen Universität entfernt, präsentiert sich dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1875 auf einem ca. 442 m² großen Grundstück. Die Immobilie vereint historischen Charme mit einer durchdachten Raumaufteilung und modernen Funktionalitäten.
Mit einer großzügigen Wohn- und Nutzfläche von insgesamt ca. 330 m² bietet dieses Haus eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten für Eigennutzer, Investoren oder Unternehmer, die Wert auf eine präsente und belebte Lage legen. Das Erdgeschoss überzeugt durch zwei separat zugängliche und helle Gewerbeeinheiten mit ca. 50 m² und ca. 60 m² Fläche, die sich durch große Schaufenster besonders für den Einzelhandel oder kleine Dienstleistungsunternehmen eignen. Eine Gewerbefläche ist derzeit vermietet, für die andere Einheiten liegt ebenfalls bereits ein Mietinteressent vor und sorgt für nachhaltige Einnahmesicherheit.
Im ersten Obergeschoss befindet sich eine großzügige Wohnung mit ca. 120 m² Wohnfläche, die sich durch ihre praktische Raumaufteilung und eine große, nach hinten ausgerichtete Terrasse auszeichnet. Diese bietet einen zusätzlichen Mehrwert und schafft wertvollen Freiraum im Zentrum der Stadt. Die Wohnung gliedert sich in mehrere Zimmer, die sich variabel als Wohn-, Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer nutzen lassen.
Das Dachgeschoss setzt die hohe Nutzbarkeit der Immobilie mit weiteren ca. 100 m² Wohnfläche fort.
Insgesamt verteilen sich im Haus 15 Zimmer sowie 2 Badezimmer, und zwei Toiletten, was sowohl vielseitige Wohnkonzepte als auch getrennte Nutzung durch verschiedene Parteien zulässt.
Die Immobilie wurde fortlaufend instand gehalten; zuletzt erfolgte 2023 eine umfassende Modernisierung, bei der insbesondere die Gasleitungen sowie die Elektroanschlüsse der Ladenflächen erneuert wurden. Die Beheizung erfolgt über Etagenheizungen mit einer standardisierten Ausstattungsqualität. Diese wurden 2008, 2014, 2016 und 2017 instaliert.
Für zusätzlichen Komfort sorgen drei Garagen und drei Stellplätze, die sich bequem auf dem Grundstück befinden und eine sichere Parkmöglichkeit bieten – ein Pluspunkt im innerstädtischen Bereich. Die ausgesprochen zentrale Lage, umgeben von urbaner Infrastruktur und mit bester Sichtbarkeit, bietet nicht nur eine hohe Frequenz für die gewerblichen Einheiten, sondern auch einen kurzen Weg zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln und den Einrichtungen der Universität.
Die Immobilie eignet sich für unterschiedliche Zielgruppen: Sowohl Privatnutzer mit Platzbedarf als auch Unternehmer oder Investoren, die von der Kombination aus Wohn- und Geschäftsflächen sowie einer nachhaltigen Mietstruktur profitieren wollen,

finden hier eine attraktive Option.
Die Mieteinnahme beträgt bei Vollvermietung zur Zeit ca. 25.700,- € pro Jahr
Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von den vielfältigen Möglichkeiten und der besonderen Lage dieses Objekts zu machen.

Bei der Finanzierung unterstützt

Objektnummer: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Ausstattung und Details

- 3 Garagen + Stellplätze
- 2 Wohneinheiten und 2 Geschäftseinheiten
- Heizungen 2014 bis 2019 neu
- Küche 1 Etage 2021 neu
- Gasleitungen erneuert
- Elektroarbeiten Laden neu
- über die Jahre ständig Sanierungen durchgeführt

Objektnummer: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Alles zum Standort

Clausthal-Zellerfeld präsentiert sich als ein wirtschaftlich stabiler Standort, der insbesondere durch die renommierte Technische Universität Clausthal geprägt ist. Diese akademische Institution sorgt für eine kontinuierliche und verlässliche Mietnachfrage, vor allem im Bereich studentischer Wohnraum, und bildet somit eine solide Grundlage für nachhaltige Immobilieninvestitionen. Die Stadt bietet eine gut ausgebaute Infrastruktur und ein ruhiges, wertorientiertes Umfeld, das Investoren ein moderates Risiko bei stabilen Erträgen garantiert.

Das vielfältige Angebot an Annehmlichkeiten in Clausthal-Zellerfeld unterstreicht die Attraktivität des Standorts. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche medizinische Einrichtungen wie Apotheken, Ärzte und Zahnärzte, die innerhalb von ein bis drei Gehminuten erreichbar sind. Diese hervorragende Gesundheitsversorgung gewährleistet eine hohe Lebensqualität und Stabilität für Mieter. Ergänzt wird das Angebot durch eine breite Palette an Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte und Fachgeschäfte, die bequem in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind. Für die Verpflegung und Freizeitgestaltung stehen charmante Cafés, Restaurants und Bars zur Verfügung, die das urbane Leben bereichern und eine angenehme Atmosphäre schaffen.

Die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Bushaltestellen in zwei bis drei Gehminuten ermöglicht eine unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Regionen und stärkt die Standortqualität zusätzlich. Für sportliche und erholsame Aktivitäten bieten nahegelegene Parks und Freizeiteinrichtungen attraktive Optionen, die das Wohnumfeld weiter aufwerten.

Für Investoren bietet Clausthal-Zellerfeld somit ein ausgewogenes Verhältnis aus stabiler Mietnachfrage, verlässlicher Infrastruktur und einem attraktiven Umfeld. Die Kombination aus universitärer Prägung und umfassender Nahversorgung macht diesen Standort zu einer verlässlichen und zukunftssicheren Investitionsmöglichkeit mit solidem Wertsteigerungspotenzial.

Objektnummer: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld
Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0
E-Mail: harz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com