Clausthal-Zellerfeld

Residential and commercial building; rentable area of approx. 330 m² on a plot of approx. 442 m².

Property ID: 25323121



PURCHASE PRICE: 272.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 228 m² • ROOMS: 15 • LAND AREA: 442 m²

Property ID: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

At a glance

Property ID	25323121
Living Space	ca. 228 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	15
Bathrooms	4
Year of construction	1875
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 3 x Garage

Purchase Price	272.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Well-maintained
Usable Space	ca. 110 m²
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

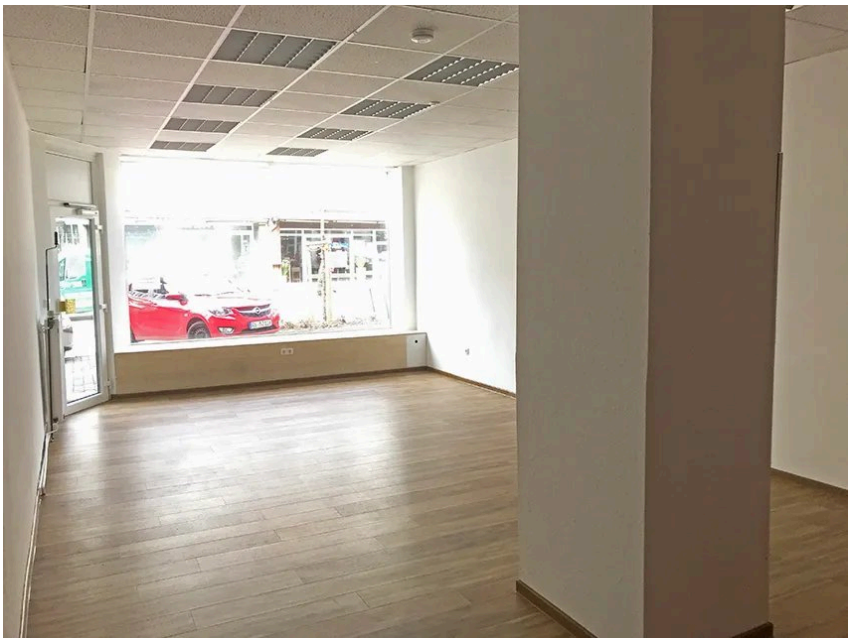
Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	30.03.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	180.2 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1900

Property ID: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

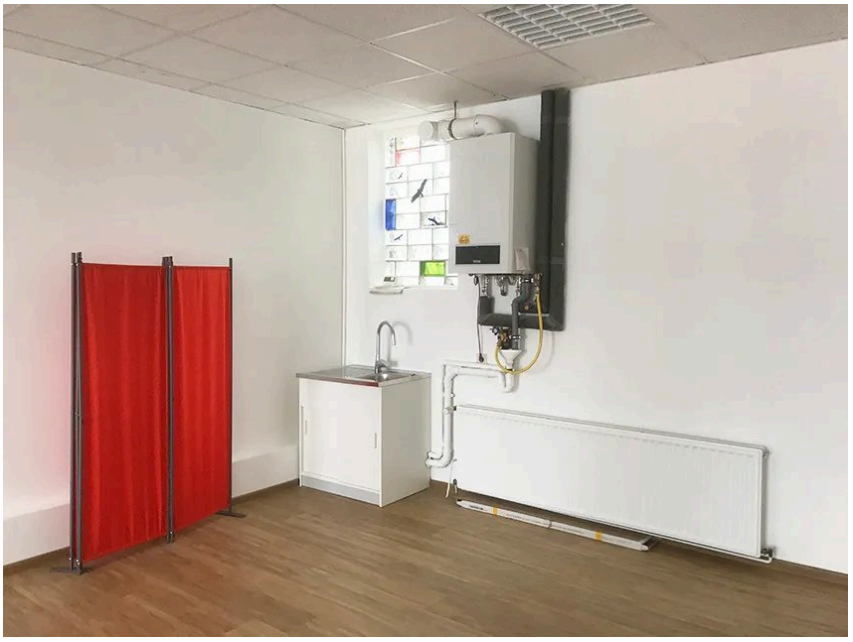
The property





Property ID: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

The property





Property ID: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

The property





Property ID: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

The property





Property ID: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

The property





Property ID: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

The property





Property ID: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

The property





Property ID: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

The property





Property ID: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

The property





Property ID: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

The property





Property ID: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

The property





Property ID: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

The property





Property ID: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

The property





Property ID: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

The property





Property ID: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

The property





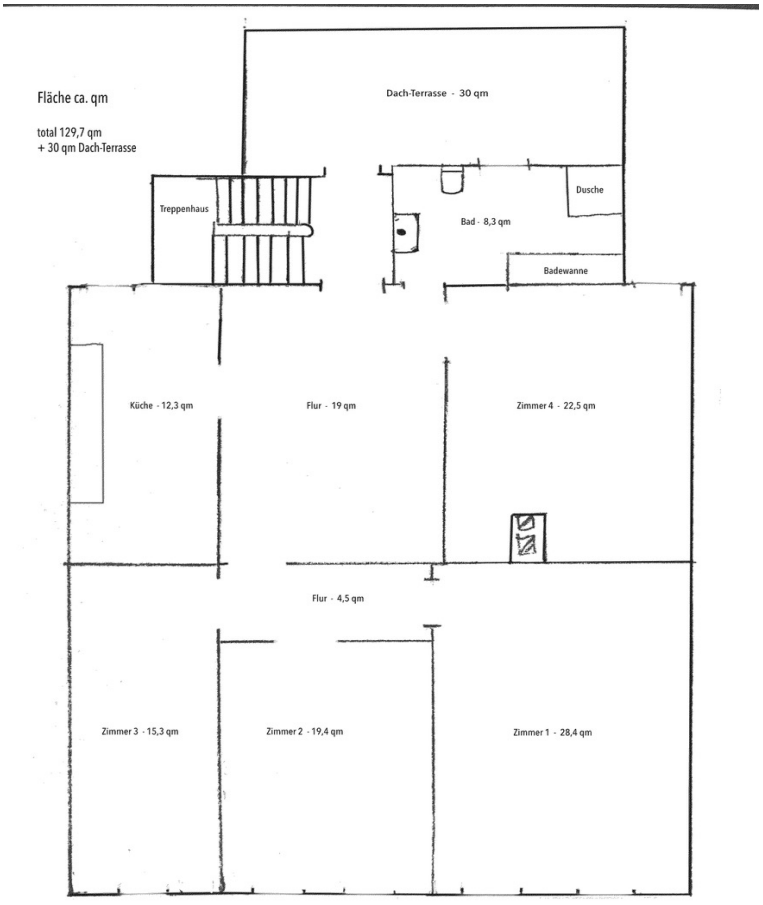
Property ID: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

The property



Property ID: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

A first impression

A vibrant mixed-use building with a sunny terrace and urban flair. Centrally located on a busy shopping street, just steps from the main building of the Technical University, this well-maintained mixed-use building, dating back to 1875, sits on a plot of approximately 442 m². The property combines historic charm with a well-designed layout and modern amenities. With a generous living and usable area of approximately 330 m², this building offers a variety of possibilities for owner-occupiers, investors, or entrepreneurs who value a prominent and lively location. The ground floor features two bright, separately accessible commercial units of approximately 50 m² and 60 m², respectively. Large display windows make these units particularly suitable for retail businesses or small service companies. One commercial unit is currently leased, and a prospective tenant has already been secured for the other, ensuring a steady income stream. On the first floor is a spacious apartment with approximately 120 m² of living space, distinguished by its practical layout and a large, rear-facing terrace. This terrace offers added value and creates valuable outdoor space in the city center. The apartment comprises several rooms that can be flexibly used as living rooms, bedrooms, offices, or children's rooms. The attic continues the property's high usability with an additional 100 m² of living space. In total, the building contains 15 rooms, 2 bathrooms, and 2 toilets, allowing for diverse living arrangements as well as separate use by different parties. The property has been continuously maintained; most recently, a comprehensive modernization was carried out in 2023, during which the gas lines and electrical connections for the retail spaces were renewed. Heating is provided by individual floor heating systems with standardized equipment. These were installed in 2008, 2014, 2016, and 2017. For added convenience, three garages and three parking spaces are conveniently located on the property, providing secure parking – a real advantage in an inner-city location. The exceptionally central location, surrounded by urban infrastructure and boasting excellent visibility, not only offers high foot traffic for the commercial units but also provides easy access to shopping, public transportation, and university facilities. The property is suitable for a variety of target groups: private individuals requiring space, as well as entrepreneurs or investors who want to benefit from the combination of residential and commercial space and a sustainable rental structure, will find this an attractive option. The current rental income is approximately €25,700 per year when fully let. We encourage you to arrange a viewing appointment to see for yourself the diverse possibilities and the exceptional location of this property. Financing assistance is available.

Property ID: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Details of amenities

- 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

Property ID: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

All about the location

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.

Property ID: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 180.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Property ID: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jörg Gehrke

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com