Clausthal-Zellerfeld

Edificio residencial y comercial; superficie alquilable de aprox. 330 m² en una parcela de aprox. 442 m².

Número de propiedad: 25323121



PRECIO DE COMPRA: 272.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 228 m^2 • HABITACIONES: 15 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 442 m^2

Número de propiedad: 25323121 - 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: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

De un vistazo

Número de propiedad	25323121
Superficie habitable	ca. 228 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	15
Baños	4
Año de construcción	1875
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 3 x Garaje

Precio de compra	272.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	cuidado
Espacio utilizable	ca. 110 m²
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

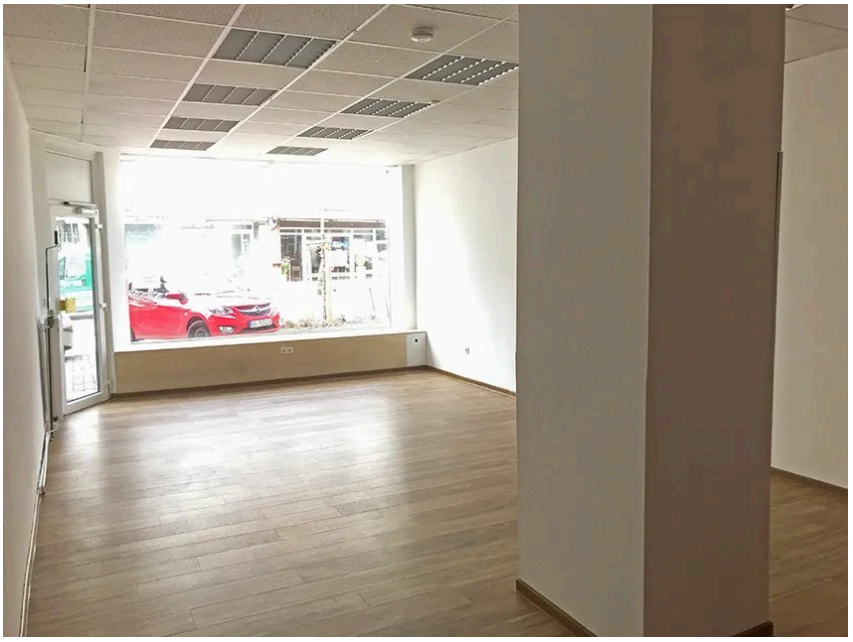
Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	30.03.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	180.2 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1900

Número de propiedad: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

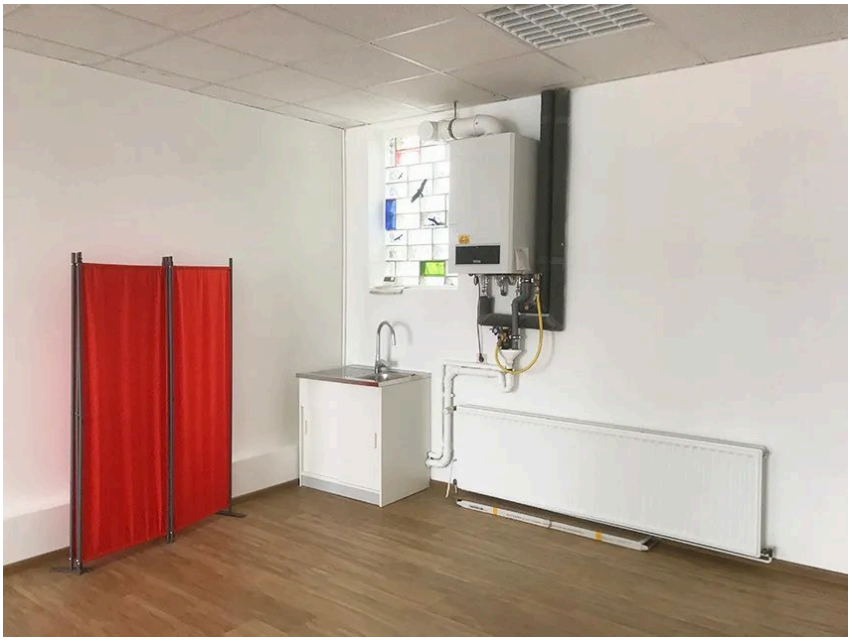
La propiedad





Número de propiedad: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propiedad





Número de propiedad: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propiedad





Número de propiedad: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propiedad





Número de propiedad: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propiedad





Número de propiedad: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propiedad





Número de propiedad: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propiedad





Número de propiedad: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propiedad





Número de propiedad: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propiedad





Número de propiedad: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propiedad





Número de propiedad: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propiedad





Número de propiedad: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propiedad





Número de propiedad: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propiedad





Número de propiedad: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propiedad





Número de propiedad: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propiedad





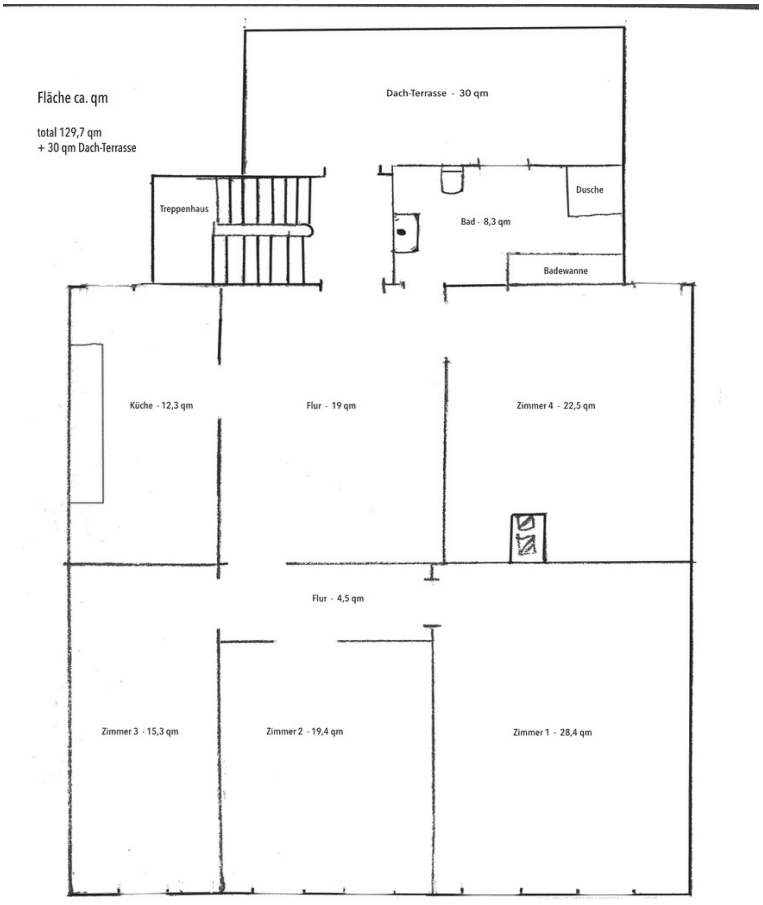
Número de propiedad: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25323121 - 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: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Una primera impresión

Un vibrante edificio de uso mixto con una soleada terraza y un toque urbano. Ubicado en una céntrica calle comercial, a pocos pasos del edificio principal de la Universidad Técnica, este edificio de uso mixto, bien mantenido y que data de 1875, se asienta sobre una parcela de aproximadamente 442 m². La propiedad combina el encanto histórico con una distribución bien diseñada y comodidades modernas. Con una generosa superficie habitable y útil de aproximadamente 330 m², este edificio ofrece diversas posibilidades para propietarios, inversores o emprendedores que valoran una ubicación privilegiada y animada. La planta baja cuenta con dos luminosos locales comerciales con acceso independiente de aproximadamente 50 m² y 60 m², respectivamente. Sus amplios escaparates los hacen especialmente adecuados para comercios minoristas o pequeñas empresas de servicios. Uno de los locales comerciales está actualmente alquilado y ya se ha encontrado un posible inquilino para el otro, lo que garantiza un flujo de ingresos estable. En la primera planta se encuentra un espacioso apartamento de aproximadamente 120 m² de superficie habitable, que se distingue por su práctica distribución y una amplia terraza trasera. Esta terraza ofrece un valor añadido y crea un valioso espacio exterior en el centro de la ciudad. El apartamento consta de varias estancias que pueden utilizarse flexiblemente como salas de estar, dormitorios, despachos o habitaciones infantiles. El ático refuerza la alta funcionalidad de la propiedad con 100 m² adicionales de espacio habitable. En total, el edificio cuenta con 15 habitaciones, 2 baños y 2 aseos, lo que permite diversas formas de vida, así como el uso independiente por parte de diferentes personas. La propiedad se ha mantenido en constante mantenimiento; la más reciente, en 2023, se llevó a cabo una modernización integral, durante la cual se renovaron las tuberías de gas y las conexiones eléctricas de los locales comerciales. La calefacción se realiza mediante sistemas de suelo radiante individuales con equipos estandarizados, instalados en 2008, 2014, 2016 y 2017. Para mayor comodidad, tres garajes y tres plazas de aparcamiento se encuentran convenientemente ubicados en la propiedad, lo que proporciona un aparcamiento seguro, una verdadera ventaja en una ubicación céntrica. Su ubicación excepcionalmente céntrica, rodeada de infraestructura urbana y con excelente visibilidad, no solo ofrece un alto tráfico peatonal para los locales comerciales, sino que también ofrece fácil acceso a tiendas, transporte público e instalaciones universitarias. La propiedad es ideal para diversos grupos objetivo: tanto particulares que necesiten espacio como emprendedores o inversores que deseen beneficiarse de la combinación de espacio residencial y comercial con una estructura de alquiler sostenible, encontrarán esta opción atractiva. La renta actual por alquiler es de aproximadamente 25.700 € anuales en régimen de alquiler completo. Le animamos a concertar una visita para comprobar por sí mismo las diversas posibilidades y la excepcional ubicación de esta propiedad. Disponemos de financiación.

Número de propiedad: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25323121 - 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