Clausthal-Zellerfeld

Bâtiment résidentiel et commercial ; surface locative d'environ 330 m² sur un terrain d'environ 442 m².

CODE DU BIEN: 25323121



PRIX D'ACHAT: 272.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 228 m² • PIÈCES: 15 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 442 m²

CODE DU BIEN: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

CODE DU BIEN: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25323121
Surface habitable	ca. 228 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	15
Salles de bains	4
Année de construction	1875
Place de stationnement	3 x surface libre, 3 x Garage

Prix d'achat	272.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Surface de plancher	ca. 110 m²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

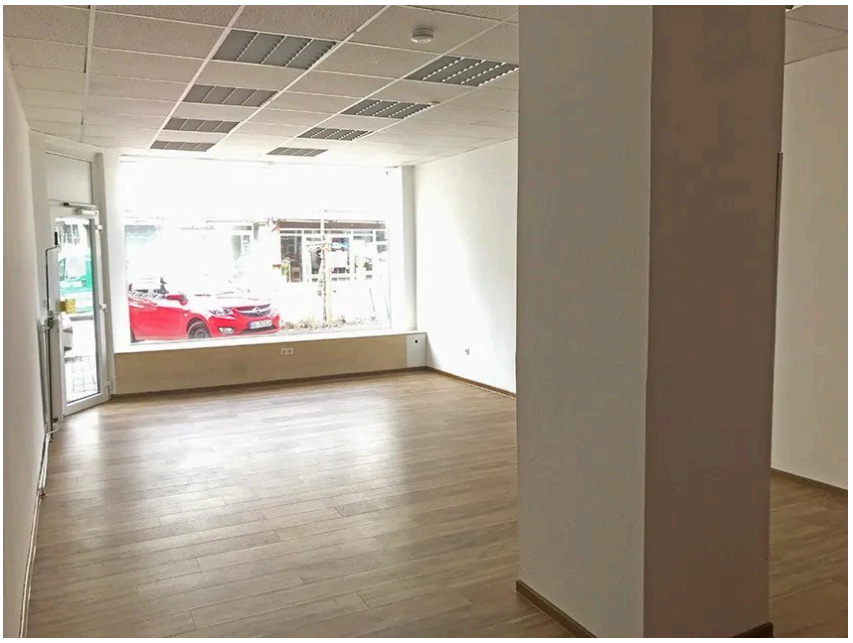
Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	30.03.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	180.2 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1900

CODE DU BIEN: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

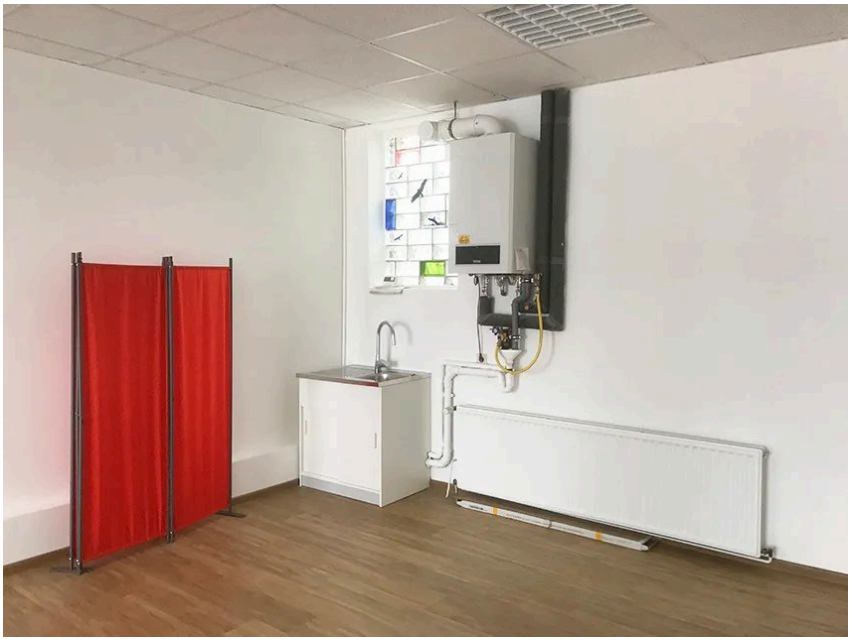
La propriété





CODE DU BIEN: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété





CODE DU BIEN: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété





CODE DU BIEN: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété





CODE DU BIEN: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété





CODE DU BIEN: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété





CODE DU BIEN: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété





CODE DU BIEN: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété





CODE DU BIEN: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété





CODE DU BIEN: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété





CODE DU BIEN: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété





CODE DU BIEN: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété





CODE DU BIEN: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété





CODE DU BIEN: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété





CODE DU BIEN: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété





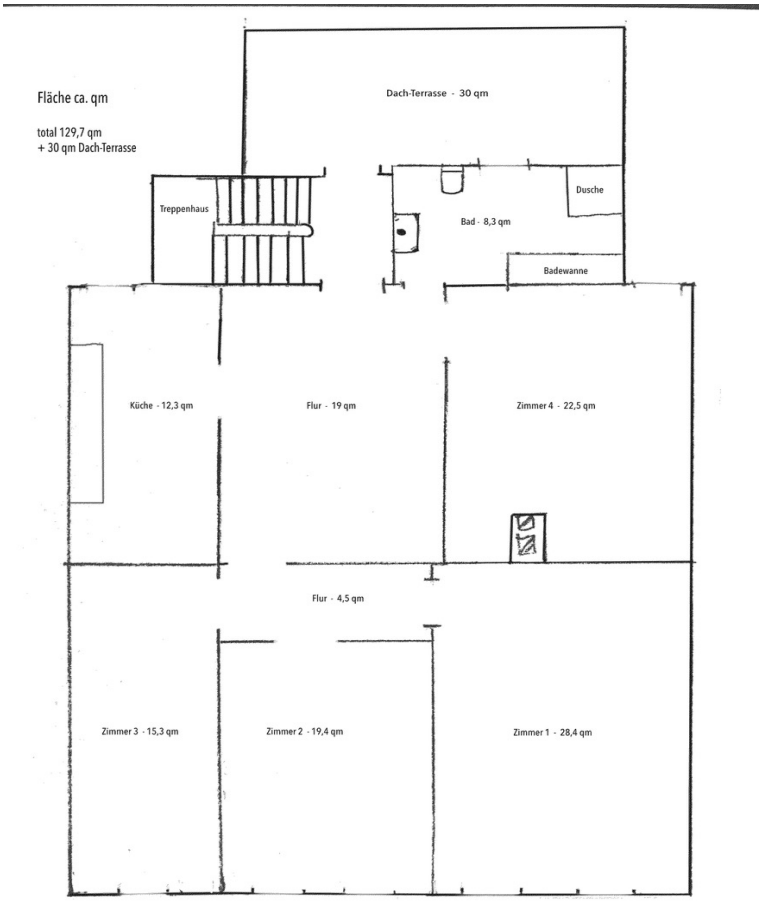
CODE DU BIEN: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Une première impression

Un immeuble mixte dynamique, doté d'une terrasse ensoleillée et d'une ambiance urbaine. Idéalement situé sur une rue commerçante animée, à deux pas du bâtiment principal de l'Université Technique, cet immeuble mixte bien entretenu, datant de 1875, se dresse sur un terrain d'environ 442 m². Il allie le charme de l'histoire à un agencement bien pensé et à des équipements modernes. Avec une surface habitable généreuse d'environ 330 m², cet immeuble offre de nombreuses possibilités aux propriétaires occupants, investisseurs ou entrepreneurs recherchant un emplacement de choix et dynamique. Le rez-de-chaussée comprend deux locaux commerciaux lumineux, indépendants et d'une superficie respective d'environ 50 m² et 60 m². Leurs grandes vitrines les rendent particulièrement adaptés aux commerces de détail ou aux petites entreprises de services. L'un des locaux commerciaux est actuellement loué et un locataire potentiel a déjà été trouvé pour l'autre, garantissant ainsi un revenu locatif régulier. Au premier étage se trouve un appartement spacieux d'environ 120 m² de surface habitable, qui se distingue par son agencement fonctionnel et sa grande terrasse orientée à l'arrière. Cette terrasse apporte une plus-value et crée un précieux espace extérieur en plein centre-ville. L'appartement comprend plusieurs pièces modulables pouvant servir de salon, de chambre, de bureau ou de chambre d'enfant. Les combles aménagés offrent 100 m² supplémentaires de surface habitable, optimisant ainsi la fonctionnalité du bien. Au total, l'immeuble compte 15 pièces, 2 salles de bains et 2 WC, permettant diverses configurations de vie et une utilisation séparée par différents occupants. L'immeuble a fait l'objet d'un entretien régulier ; une rénovation complète a été réalisée en 2023, incluant le renouvellement des canalisations de gaz et des raccordements électriques des espaces commerciaux. Le chauffage est assuré par des planchers chauffants individuels équipés de matériel standardisé, installés en 2008, 2014, 2016 et 2017. Pour plus de commodité, trois garages et trois places de parking sont idéalement situés sur la propriété, offrant un stationnement sécurisé – un atout majeur en centre-ville. Son emplacement exceptionnellement central, entouré d'infrastructures urbaines et bénéficiant d'une excellente visibilité, assure un fort passage pour les commerces et offre un accès facile aux commerces, aux transports en commun et aux infrastructures universitaires. Ce bien convient à une clientèle variée : particuliers en quête d'espace, entrepreneurs ou investisseurs souhaitant profiter d'une combinaison d'espaces résidentiels et commerciaux et d'une structure locative avantageuse y trouveront leur compte. Le revenu locatif actuel est d'environ 25 700 € par an lorsque le bien est entièrement loué. Nous vous invitons à prendre rendez-vous pour une visite afin de découvrir par vous-même les multiples possibilités et l'emplacement exceptionnel de ce bien. Des solutions de financement sont disponibles.

CODE DU BIEN: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Contact

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

Jörg Gehrke

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com