Clausthal-Zellerfeld

Κτίριο κατοικιών και επαγγελματικών χώρων· ενοικιάσιμη επιφάνεια περίπου 330 τ.μ. σε οικόπεδο περίπου 442 τ.μ.

Αριθμός ακινήτου: 25323121



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 272.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 228 m^2 • ΔΩΜΆΤΙΑ: 15 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 442 m^2

Αριθμός ακινήτου: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25323121
Επιφάνεια	ca. 228 m²
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή
Δωμάτια	15
τουαλέτα	4
Έτος κατασκευής	1875
Χώρος στάθμευσης	3 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 3 x Γκαράζ

Τιμή αγοράς	272.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Έτος ανακαίνισης	2023
Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 110 m²
Έπιπλα	Βεράντα, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα

Αριθμός ακινήτου: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

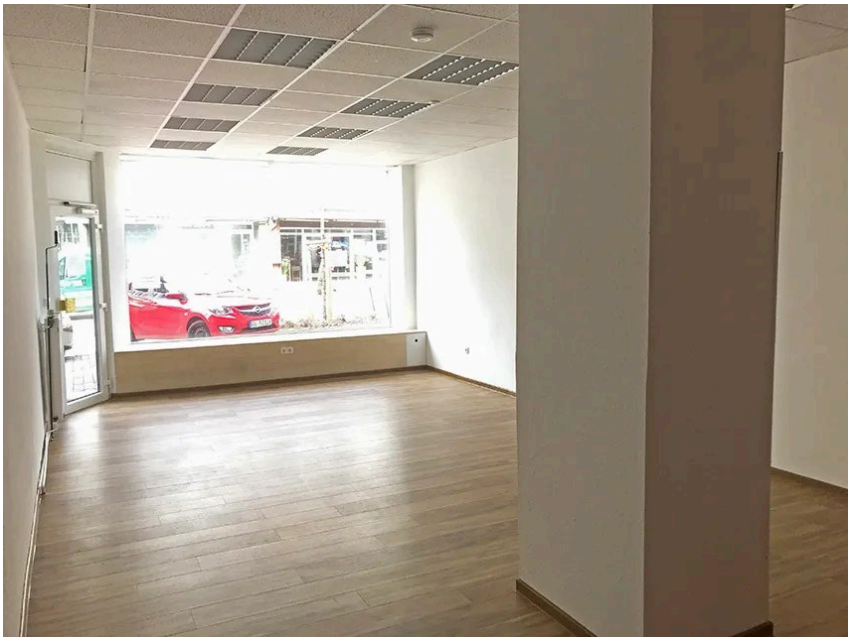
Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Μονόχωρο σύστημα θέρμανσης
Πηγή ενέργειας	Αέριο
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	30.03.2035
Πηγή ενέργειας	Αέριο

Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Τελική ζήτηση ενέργειας	180.2 kWh/m²a
Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	F
Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1900

Αριθμός ακινήτου: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

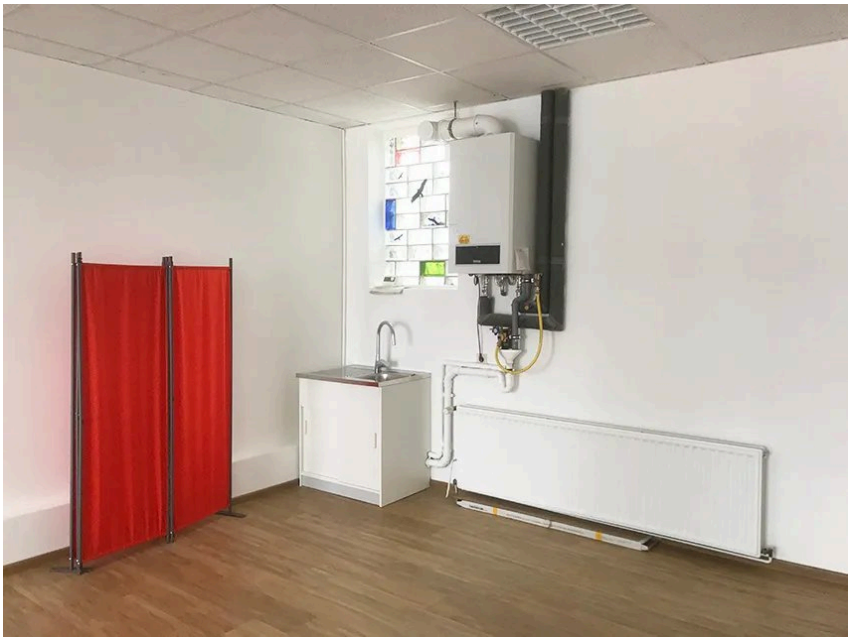
Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Το ακίνητο





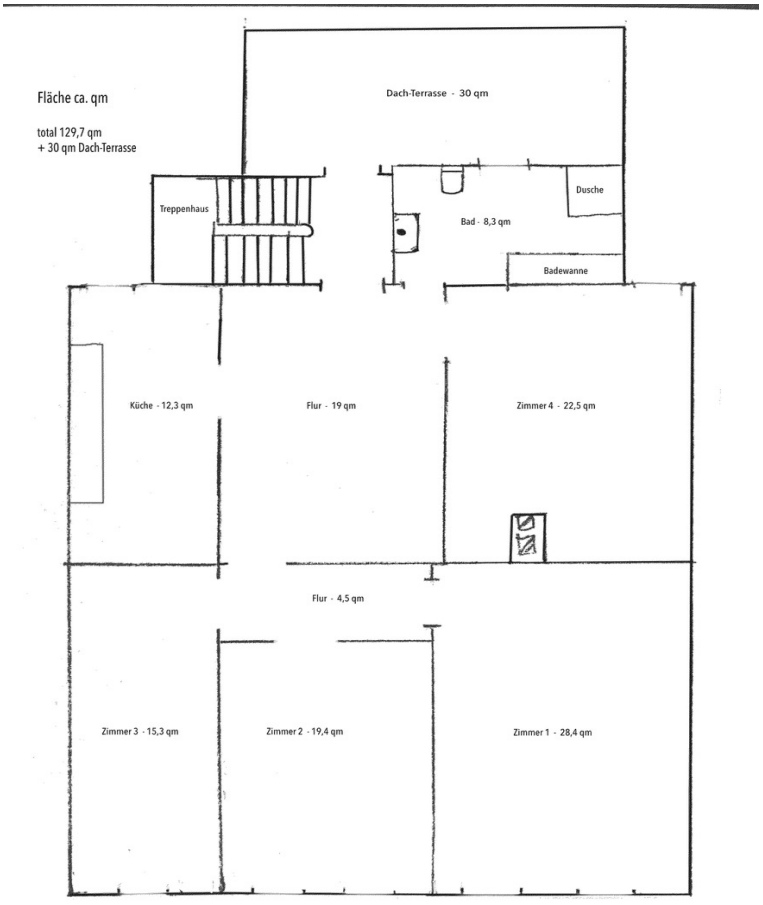
Αριθμός ακινήτου: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Κάτοψη



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Μια πρώτη εντύπωση

Ένα ζωντανό κτίριο μικτής χρήσης με ηλιόλουστη βεράντα και αστική ατμόσφαιρα. Σε κεντρική τοποθεσία σε έναν πολυσύχναστο εμπορικό δρόμο, λίγα μόλις βήματα από το κεντρικό κτίριο του Πολυτεχνείου, αυτό το καλοδιατηρημένο κτίριο μικτής χρήσης, που χρονολογείται από το 1875, βρίσκεται σε οικόπεδο περίπου 442 τ.μ. Το ακίνητο συνδυάζει την ιστορική γοητεία με μια καλοσχεδιασμένη διαρρύθμιση και σύγχρονες ανέσεις. Με μια γενναιόδωρη διαβίωση και μια ωφέλιμη επιφάνεια περίπου 330 τ.μ., αυτό το κτίριο προσφέρει μια ποικιλία δυνατοτήτων για ιδιοκτήτες-ενοικιαστές, επενδυτές ή επιχειρηματίες που εκτιμούν μια εξέχουσα και ζωντανή τοποθεσία. Το ισόγειο διαθέτει δύο φωτεινές, ξεχωριστά προσβάσιμες εμπορικές μονάδες περίπου 50 τ.μ. και 60 τ.μ., αντίστοιχα. Οι μεγάλες βιτρίνες καθιστούν αυτές τις μονάδες ιδιαίτερα κατάλληλες για επιχειρήσεις λιανικής πώλησης ή μικρές εταιρείες παροχής υπηρεσιών. Η μία εμπορική μονάδα είναι επί του παρόντος μισθωμένη και έχει ήδη εξασφαλιστεί ένας υποψήφιος ενοικιαστής για την άλλη, εξασφαλίζοντας μια σταθερή ροή εισοδήματος. Στον πρώτο όροφο βρίσκεται ένα ευρύχωρο διαμέρισμα με περίπου 120 τ.μ. χώρου διαβίωσης, που διακρίνεται για την πρακτική διαρρύθμισή του και μια μεγάλη βεράντα με θέα προς τα πίσω. Αυτή η βεράντα προσφέρει προστιθέμενη αξία και δημιουργεί πολύτιμο εξωτερικό χώρο στο κέντρο της πόλης. Το διαμέρισμα αποτελείται από πολλά δωμάτια που μπορούν να χρησιμοποιηθούν ευέλικτα ως σαλόνια, υπνοδωμάτια, γραφεία ή παιδικά δωμάτια. Η σοφίτα συνεχίζει την υψηλή χρηστικότητα του ακινήτου με επιπλέον 100 τ.μ. χώρου διαβίωσης. Συνολικά, το κτίριο περιλαμβάνει 15 δωμάτια, 2 μπάνια και 2 τουαλέτες, επιτρέποντας ποικίλες διαμορφώσεις διαβίωσης καθώς και ξεχωριστή χρήση από διαφορετικά μέρη. Το ακίνητο συντηρείται συνεχώς. Πιο πρόσφατα, πραγματοποιήθηκε ένας ολοκληρωμένος εκσυγχρονισμός το 2023, κατά τον οποίο ανανεώθηκαν οι γραμμές φυσικού αερίου και οι ηλεκτρικές συνδέσεις για τους χώρους λιανικής. Η θέρμανση παρέχεται από ατομικά συστήματα θέρμανσης δαπέδου με τυποποιημένο εξοπλισμό. Αυτά εγκαταστάθηκαν το 2008, το 2014, το 2016 και το 2017. Για επιπλέον ευκολία, τρία γκαράζ και τρεις θέσεις στάθμευσης βρίσκονται σε βολική τοποθεσία στο ακίνητο, παρέχοντας ασφαλή χώρο στάθμευσης - ένα πραγματικό πλεονέκτημα σε μια τοποθεσία στο κέντρο της πόλης. Η εξαιρετικά κεντρική τοποθεσία, που περιβάλλεται από αστικές υποδομές και διαθέτει εξαιρετική ορατότητα, όχι μόνο προσφέρει υψηλή κυκλοφορία πεζών για τις εμπορικές μονάδες, αλλά παρέχει επίσης εύκολη πρόσβαση σε καταστήματα, δημόσιες συγκοινωνίες και πανεπιστημιακές εγκαταστάσεις. Το ακίνητο είναι κατάλληλο για μια ποικιλία ομάδων-στόχων: ιδιώτες που χρειάζονται χώρο, καθώς και επιχειρηματίες ή επενδυτές που θέλουν να επωφεληθούν από τον συνδυασμό οικιστικών και εμπορικών χώρων και μιας βιώσιμης δομής ενοικίασης, θα βρουν αυτή την επιλογή ελκυστική. Το τρέχον εισόδημα από ενοίκια είναι περίπου 25.700 ευρώ ετησίως μετά την πλήρη μίσθωση. Σας ενθαρρύνουμε να κλείσετε ένα ραντεβού για να δείτε από

κοντά τις ποικίλες δυνατότητες και την εξαιρετική τοποθεσία αυτού του ακινήτου.
Διατίθεται χρηματοδοτική βοήθεια.

Αριθμός ακινήτου: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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

Αριθμός ακινήτου: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Αλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Jörg Gehrke

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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com