Clausthal-Zellerfeld

Lakó- és kereskedelmi épület; kb. 330 m² bérbeadható terület, kb. 442 m²-es telken.

VP azonosító: 25323121



VÉTELÁR: 272.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 228 m² • SZOBÁK: 15 • FÖLDTERÜLET: 442 m²

VP azonosító: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Áttekintés

VP azonosító	25323121
Hasznos lakótér	ca. 228 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	15
Fürdoszobák	4
Építés éve	1875
Parkolási lehetoségek	3 x Felszíni parkolóhely, 3 x Garázs

Vételár	272.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2023
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hasznos terület	ca. 110 m²
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

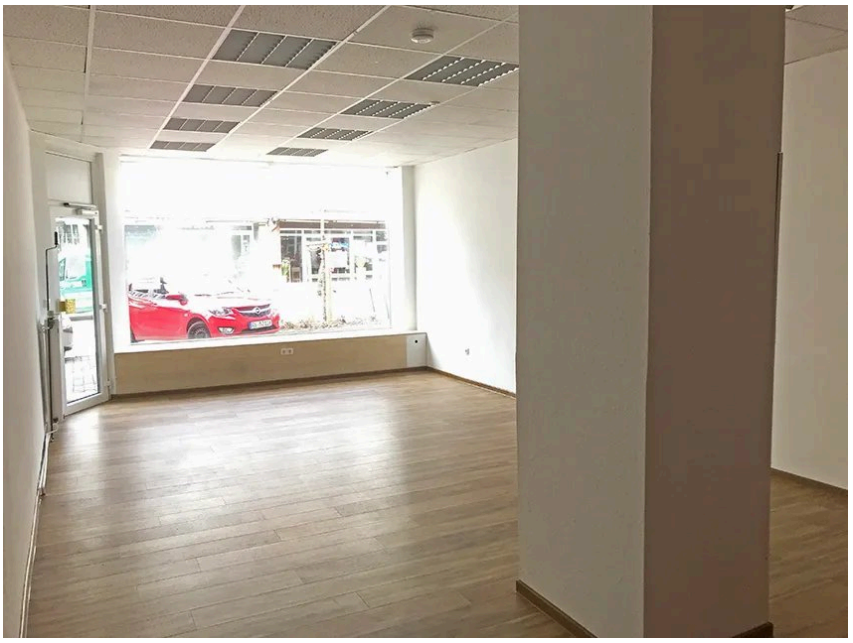
Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes fűtési rendszer
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	30.03.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	180.2 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1900

VP azonosító: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

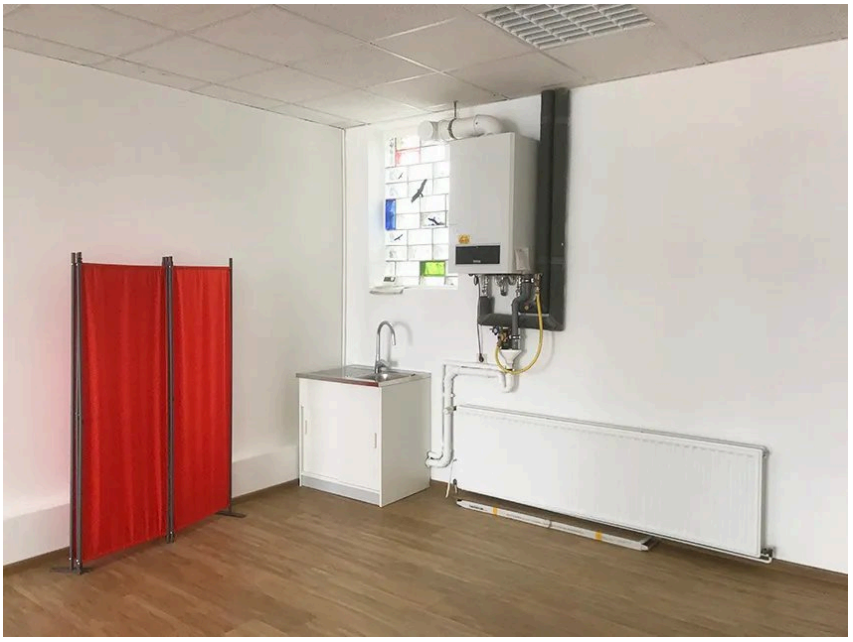
Az ingatlan





VP azonosító: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Az ingatlan





VP azonosító: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Az ingatlan





VP azonosító: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Az ingatlan





VP azonosító: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Az ingatlan





VP azonosító: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Az ingatlan





VP azonosító: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Az ingatlan





VP azonosító: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Az ingatlan





VP azonosító: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Az ingatlan





VP azonosító: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Az ingatlan





VP azonosító: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Az ingatlan





VP azonosító: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Az ingatlan





VP azonosító: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Az ingatlan





VP azonosító: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Az ingatlan





VP azonosító: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Az ingatlan





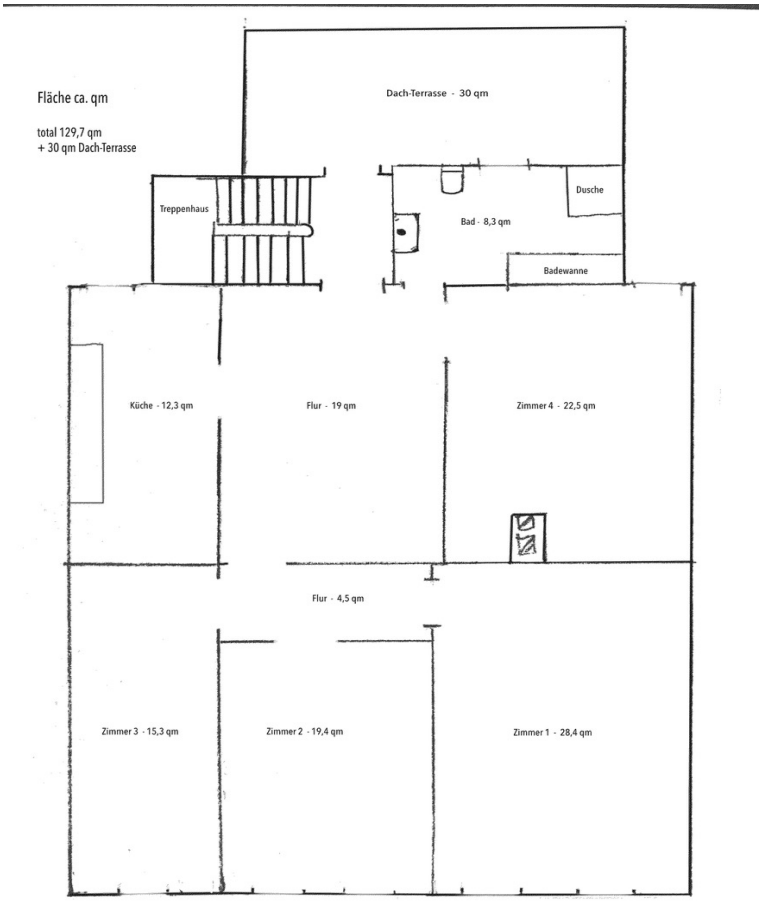
VP azonosító: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Az elso benyomás

Élénk, vegyes funkciójú épület napos terasszal és városi hangulattal. Központi helyen, egy forgalmas bevásárlóutcában, a Muszaki Egyetem foépületétol pár lépésre található ez a jól karbantartott, vegyes funkciójú épület, amely 1875-bol származik, egy körülbelül 442 m²-es telken. Az ingatlan a történelmi bájt ötvözi a jól megtervezett elrendezéssel és a modern felszereltséggel. A tágas, körülbelül 330 m²-es lakó- és hasznos területtel ez az épület számos lehetoséget kínál a tulajdonos-lakók, befektetok vagy vállalkozók számára, akik értékelik a kiemelkedo és élénk elhelyezkedést. A földszinten két világos, különállóan megközelítheto, körülbelül 50, illetve 60 m²-es üzlethelyiség található. A nagy kirakatok különösen alkalmassá teszik ezeket az egységeket kiskereskedelmi vállalkozások vagy kis szolgáltató cégek számára. Az egyik üzlethelyiség jelenleg bérbe van adva, a másikhoz már leendo bérlot találtak, ami biztosítja a stabil bevételi forrást. Az elso emeleten egy tágas, körülbelül 120 m²-es lakótérrel rendelkezo lakás található, amelyet praktikus elrendezése és egy nagy, hátrafelé nézo terasz jellemez. Ez a terasz hozzáadott értéket képvisel, és értékes kültéri teret teremt a városközpontban. A lakás több helyiségbol áll, amelyek rugalmasan használhatók nappaliként, hálószobaként, irodaként vagy gyerekszobaként. A tetotér további 100 m² lakótérrel folytatja az ingatlan magas használhatóságát. Az épületben összesen 15 szoba, 2 fürdoszoba és 2 WC található, lehetové téve a változatos lakhatási elrendezéseket, valamint a különbözo felek általi külön használatot. Az ingatlant folyamatosan karbantartották; legutóbb 2023-ban átfogó korszerusítést hajtottak végre, amelynek során felújították az üzlethelyiségek gázvezetékeit és elektromos csatlakozásait. A futést egyedi padlófutéses rendszerek biztosítják, szabványos berendezésekkel. Ezeket 2008-ban, 2014-ben, 2016-ban és 2017-ben telepítették. A kényelem érdekében három garázs és három parkolóhely található az ingatlanon, amelyek biztonságos parkolást biztosítanak – ami valódi elony egy belvárosi helyen. A kivételesen központi elhelyezkedés, a városi infrastruktúra által körülvéve és kiváló kilátással, nemcsak nagy gyalogosforgalmat kínál az üzlethelyiségeknek, hanem könnyu hozzáférést biztosít a bevásárlási lehetoségekhez, a tömegközlekedéshez és az egyetemi létesítményekhez is. Az ingatlan számos célcsoport számára alkalmas: a térre szoruló magánszemélyek, valamint a vállalkozók vagy befektetok, akik a lakó- és kereskedelmi tér, valamint a fenntartható bérbeadás kombinációjából szeretnének profitálni, vonzó opciónak találják majd. A jelenlegi bérleti díjbevétel teljes bérbeadás esetén körülbelül 25 700 euró évente. Javasoljuk, hogy egyeztessen idopontot megtekintésre, hogy saját szemével gyozodhessen meg az ingatlan sokszínu lehetoségeirol és kivételes elhelyezkedésérol. Finanszírozási segítség is elérheto.

VP azonosító: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Jörg Gehrke

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com