Clausthal-Zellerfeld

Edificio residenziale e commerciale; superficie locabile di circa 330 m² su un terreno di circa 442 m².

Codice oggetto: 25323121



PREZZO D'ACQUISTO: 272.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 228 m² • VANI: 15 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 442 m²

Codice oggetto: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25323121
Superficie netta	ca. 228 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	15
Bagni	4
Anno di costruzione	1875
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 3 x Garage

Prezzo d'acquisto	272.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 110 m²
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

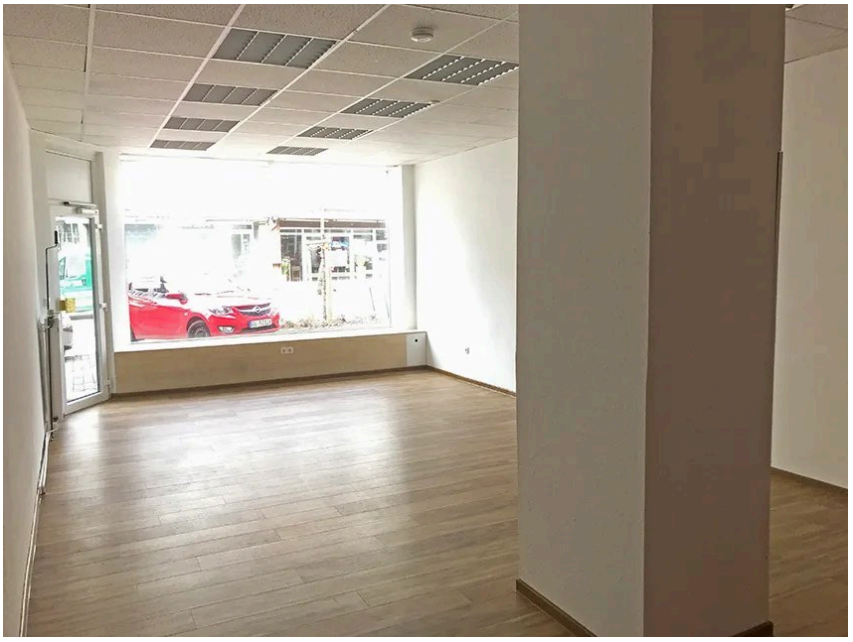
Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	30.03.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	180.2 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900

Codice oggetto: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

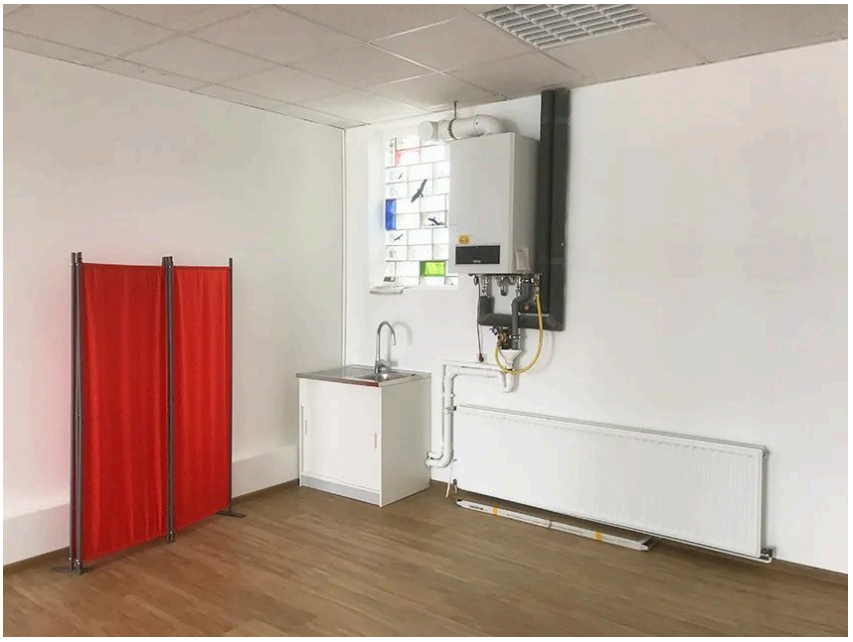
La proprietà





Codice oggetto: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La proprietà





Codice oggetto: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La proprietà





Codice oggetto: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La proprietà





Codice oggetto: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La proprietà





Codice oggetto: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La proprietà





Codice oggetto: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La proprietà





Codice oggetto: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La proprietà





Codice oggetto: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La proprietà





Codice oggetto: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La proprietà





Codice oggetto: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La proprietà





Codice oggetto: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La proprietà





Codice oggetto: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La proprietà





Codice oggetto: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La proprietà





Codice oggetto: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La proprietà





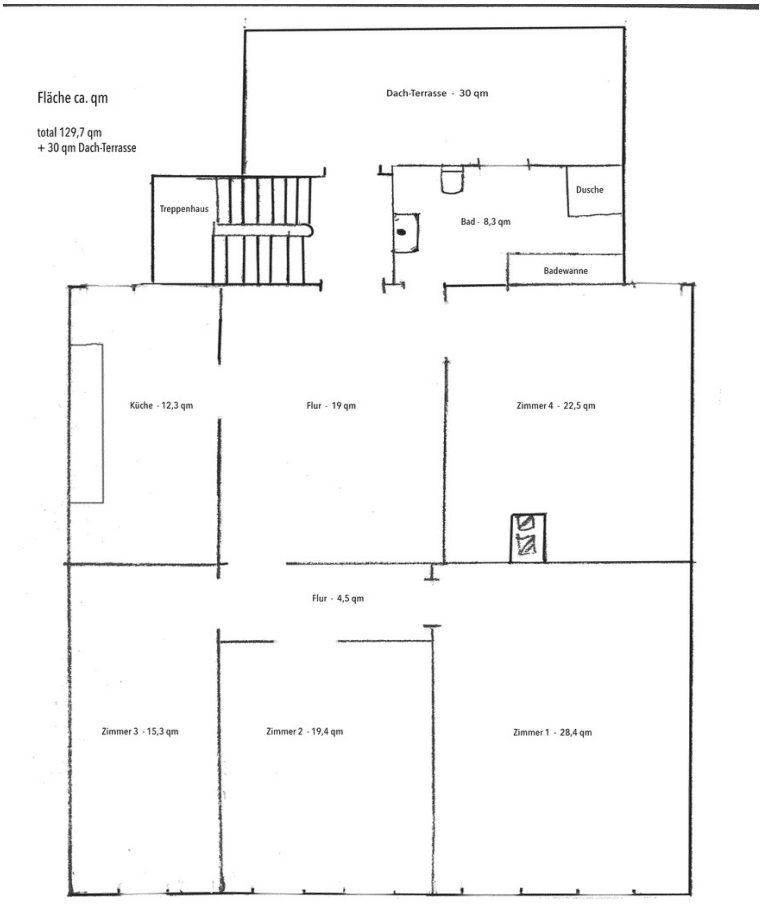
Codice oggetto: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La proprietà



Codice oggetto: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Una prima impressione

Un vivace edificio ad uso misto con terrazza soleggiata e fascino urbano. Situato in posizione centrale, in una trafficata via commerciale, a pochi passi dall'edificio principale del Politecnico, questo edificio ad uso misto ben tenuto, risalente al 1875, sorge su un terreno di circa 442 m². L'immobile coniuga il fascino storico con una planimetria ben progettata e comfort moderni. Con un'ampia superficie abitabile e utilizzabile di circa 330 m², questo edificio offre una varietà di opportunità per proprietari, investitori o imprenditori che apprezzano una posizione privilegiata e vivace. Il piano terra ospita due luminose unità commerciali, con accesso indipendente, rispettivamente di circa 50 m² e 60 m². Le ampie vetrine rendono queste unità particolarmente adatte ad attività commerciali al dettaglio o piccole aziende di servizi. Una delle unità commerciali è attualmente locata e per l'altra è già stato trovato un potenziale inquilino, garantendo un flusso di reddito costante. Al primo piano si trova un ampio appartamento di circa 120 m², caratterizzato da una planimetria pratica e da un'ampia terrazza sul retro. Questa terrazza offre un valore aggiunto e crea un prezioso spazio esterno nel centro città. L'appartamento è composto da diverse stanze che possono essere utilizzate in modo flessibile come soggiorno, camera da letto, ufficio o cameretta. La mansarda, con ulteriori 100 m² di superficie abitabile, conferma l'elevata fruibilità dell'immobile. In totale, l'edificio comprende 15 stanze, 2 bagni e 2 WC, consentendo diverse soluzioni abitative e l'uso separato da parte di più persone. L'immobile è stato costantemente sottoposto a manutenzione; di recente, nel 2023, è stato effettuato un ammodernamento completo, durante il quale sono state rinnovate le condutture del gas e gli allacciamenti elettrici per gli spazi commerciali. Il riscaldamento è garantito da sistemi di riscaldamento a pavimento individuali con apparecchiature standardizzate, installati nel 2008, 2014, 2016 e 2017. Per una maggiore comodità, tre garage e tre posti auto sono comodamente situati all'interno dell'immobile, offrendo un parcheggio sicuro: un vero vantaggio in una posizione centrale. La posizione eccezionalmente centrale, circondata da infrastrutture urbane e con un'eccellente visibilità, non solo garantisce un elevato passaggio pedonale per le unità commerciali, ma garantisce anche un facile accesso a negozi, trasporti pubblici e strutture universitarie. L'immobile è adatto a una varietà di gruppi target: privati che necessitano di spazio, così come imprenditori o investitori che desiderano beneficiare della combinazione di spazi residenziali e commerciali e di una struttura di locazione sostenibile, troveranno questa un'opzione interessante. L'attuale reddito da locazione è di circa 25.700 euro all'anno a piena locazione. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per visionare l'immobile per constatare di persona le diverse possibilità e l'eccezionale posizione. È disponibile assistenza finanziaria.

Codice oggetto: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jörg Gehrke

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com