Clausthal-Zellerfeld

Zwei Häuser-ein Preis, -Traumlage, 4 Wohneinheiten, 285 m² Wohnfläche und rund 623 m² Grundstück

Objektnummer: 26323076



KAUFPREIS: 325.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 285 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 623 m²

Objektnummer: 26323076 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26323076 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	26323076
Wohnfläche	ca. 285 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Badezimmer	4
Baujahr	1989
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	325.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26323076 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	20.06.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	151.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1990

Objektnummer: 26323076 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323076 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323076 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323076 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323076 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323076 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

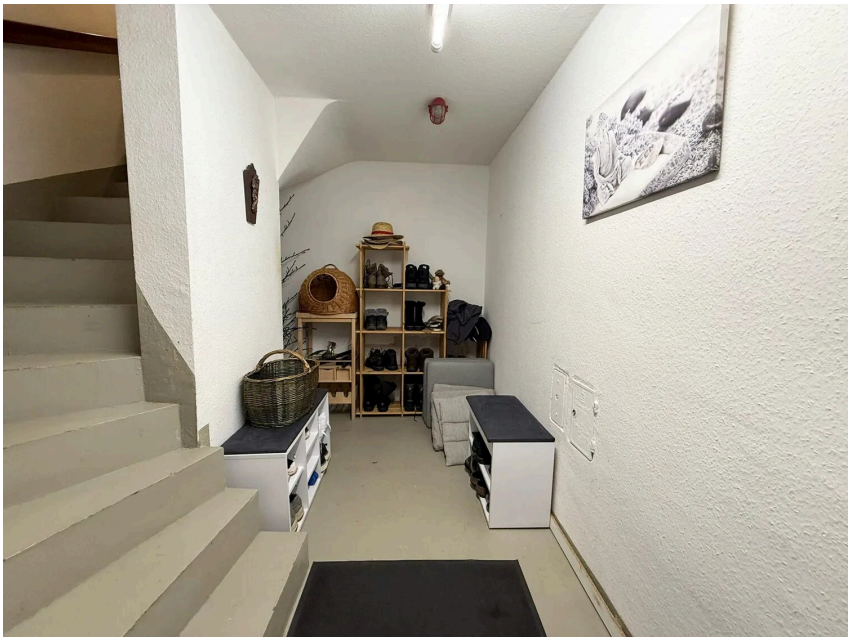
Die Immobilie





Objektnummer: 26323076 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323076 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323076 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323076 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Ein erster Eindruck

Vielseitige Doppelhaushälfte mit zwei vermieteten Wohnungen und zwei Apartments auf großzügigem Gartengrundstück

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1989 befindet sich auf einem ca. 623 m² großen Grundstück und bietet rund 285 m² Wohnfläche mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Das massiv errichtete Haus verfügt über zehn Zimmer, vier Badezimmer, zwei Balkone, zwei Terrassen sowie zwei Garagen.

Die beiden Hauptwohnungen sind aktuell vermietet und sorgen für laufende Mieteinnahmen. Die zwei Souterrain-Apartments werden frei übergeben und bieten Potenzial für eine Modernisierung sowie eine Nutzung als Gästebereich, Homeoffice, Mehrgenerationenlösung oder zur zusätzlichen Vermietung.

Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Die Gaszentralheizung wurde 2021 erneuert. Helle Wohnräume, großzügige Fensterflächen, moderne Küchen und gepflegte Bäder sorgen für ein angenehmes Wohnambiente. Der große Garten bietet viel Platz zur Erholung und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt über umfangreiche Nutz- und Lagerflächen. Zu beachten sind eine erforderliche Erneuerung der Dränage sowie eine Modernisierung der Vorhofpflasterung.

Eine interessante Immobilie mit solider Substanz, attraktiven Mieteinnahmen und zusätzlichem Entwicklungspotenzial – ideal für Kapitalanleger oder Käufer mit langfristigen Wohn- und Nutzungskonzepten.

Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.
Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Bei Fragen zur Finanzierung steht Ihnen Frau Keller von VON POLL FINANCE gerne beratend zur Verfügung.

Objektnummer: 26323076 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Ausstattung und Details

Massive Bauweise, Satteldach
3 Etagen, unterkellert (Souterrain-Apartments)
Gaszentralheizung
2 separate Garagen
2 Balkone, 2 Terrassen
Großes Gartengrundstück (623 m²)
4 Badezimmer gesamt
Souterrain-Apartments mit eigenem Zugang
Pflasterung Vorhof erneuerungsbedürftig

Objektnummer: 26323076 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Alles zum Standort

Lage und Verkehrsanbindung
Clausthal-Zellerfeld ist die größte Stadt im Oberharz und Sitz der renommierten Technischen Universität Clausthal — ein lebendiger Hochschulstandort mit ausgeprägter Infrastruktur mitten in der Natur. Die Stadt bietet eine vollständige Grundversorgung mit Supermärkten, Ärzten, Apotheken, Schulen und Kindergärten sowie ein vielfältiges kulturelles und gastronomisches Angebot.
Das Objekt liegt in der ruhigen, begehrten Wohnlage „Am Sonnenhang" — erhöht gelegen mit freiem Ausblick in die umliegende Harzer Landschaft. Trotz der ruhigen Lage sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die Altenauer Therme sowie weitere Freizeitangebote des Harzes — Wanderwege, Loipen, Skipisten und Stauseen — befinden sich in unmittelbarer Umgebung.
Die überregionale Anbindung erfolgt über die B242 und B498 in Richtung Goslar (ca. 20 km) und Braunlage. Mehrere Buslinien verbinden Clausthal-Zellerfeld mit den umliegenden Gemeinden und dem regionalen Bahnnetz.

Objektnummer: 26323076 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26323076 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Gehrke

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com