Clausthal-Zellerfeld

Kleines Hotel mit 10 Zimmern (Booking 9,1) plus separates Restaurant im Oberharz.

Objektnummer: 26323118



KAUFPREIS: 550.000 EUR • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 4811 m²

Objektnummer: 26323118 - 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: 26323118 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	26323118
Zimmer	10
Baujahr	1979
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	550.000 EUR
Gastgewerbe	Hotels
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 435 m²
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	modernisiert
Nutzfläche	ca. 45 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26323118 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	17.06.2028

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	96.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1979

Objektnummer: 26323118 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323118 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323118 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323118 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323118 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323118 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323118 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323118 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26323118 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Ein erster Eindruck

Im Clausthal-Zellerfelder Ortsteil Buntenbock, mitten im Oberharz und in der Nähe des UNESCO-Welterbes, steht dieses Ensemble aus Gästehaus und separatem Restaurantgebäude auf einem ca. 4.800 m² großen Grundstück, nur wenige Gehminuten vom Prinzenteich entfernt.

Das massiv gebaute Haupthaus (Baujahr 1979) wird als Garni-Hotel mit eigenem Frühstücksraum betrieben. Es hat zehn Gästezimmer, jedes mit Balkon oder Terrasse und Blick ins Grüne. Sieben Zimmer haben sanierte Bäder, zwei weitere wurden modernisiert. Ein Zimmer zeigt sich noch im ursprünglichen Zustand.
Der Betrieb ist laufend und auf Booking.com mit 9,1 bewertet.

Zusätzlich gibt es eine große Wohnung mit Balkon und einer Terrasse, der im vergangenen Jahr erneuert wurde. Sie wird derzeit vom Eigentümer selbst bewohnt. Wer nicht selbst einziehen möchte, kann sie zu weiteren Wohneinheiten umbauen.

Das separate Restaurantgebäude (Baujahr 1948) ist derzeit geschlossen und kann wieder in Betrieb genommen werden. Es bietet ca. 50 Sitzplätze, eine Küche, und im Keller zwei Kühlmöglichkeiten und im Obergeschoss eine renovierte Wohnung, die als Betreiber- oder Mitarbeiterwohnung dienen kann. Auch gehören 2 Terrassen mit 60 Sitzplätzen dazu.

Auf dem Grundstück stehen eine Doppelgarage und eine Einzelgaragen und ca. 20 Stellplätze. Außerdem gibt es einen Unterstand für Pferde.
Im Kaufpreis von 550.000,- ist das Inventar des Pächters von 50.000,- € enthalten.

Bei der Finanzierung Ihres Investments steht Ihnen Von Poll Finance gern mit individueller und kompetenter Beratung zur Seite.
Bitte nehmen Sie Kontakt ausschließlich über unsere Geschäftsstelle auf. Von Besichtigungen auf eigene Faust bitten wir abzusehen.

Objektnummer: 26323118 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Ausstattung und Details

- 10 Gästezimmer, jeweils mit Balkon oder Terrasse und Blick ins Grüne
- 7 Zimmer mit sanierten Bädern, 2 modernisiert, 1 im Originalzustand
- Frühstücksraum (Garni-Betrieb)
- Große Wohnung mit Balkon (2025 erneuert), aktuell eigengenutzt, Umbau zu mehreren Wohneinheiten möglich
- Restaurant mit ca. 50 Sitzplätzen, Küche, sowie ein Keller (teilunterkellert) mit zwei Kühlmöglichkeiten
sowie 2 Terrassen mit 60 Sitzplätzen
- Renovierte Wohnung im 1. OG des Restaurantgebäudes
- Öl-Zentralheizung (Baujahr Wärmeerzeuger 1996)
- Doppelgarage, 1 Einzelgaragen, ca. 20 Stellplätze
- Pferdeunterstand

Das Objekt bietet viel Spielraum: für die Fortführung des Betriebs, die Wiedereröffnung des Restaurants oder den Ausbau zusätzlicher Wohneinheiten.

Objektnummer: 26323118 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Alles zum Standort

Buntenbock steht für naturnahes Wohnen in einer der idyllischsten Lagen des Oberharzes. Der beschauliche Ortsteil von Clausthal-Zellerfeld verbindet Ruhe, Erholung und eine außergewöhnliche Nähe zur Natur mit einer guten Anbindung an die Infrastruktur der Universitäts- und Bergstadt.

Geprägt von weitläufigen Wäldern, malerischen Bergwiesen und den historischen Wasserläufen des Oberharzer Wasserregals bietet Buntenbock ein Wohnumfeld mit besonderem Charme. Die gewachsene Ortsstruktur, die naturnahe Umgebung und die unmittelbare Nähe zu zahlreichen Teichen und Wanderwegen schaffen eine Wohnqualität, die insbesondere von Naturliebhabern und Ruhesuchenden geschätzt wird.

Die Infrastruktur des täglichen Bedarfs befindet sich im nahegelegenen Clausthal-Zellerfeld und ist in wenigen Minuten erreichbar. Dort stehen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung sowie gastronomische Angebote zur Verfügung. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der ruhigen Lage abseits des städtischen Trubels und der unmittelbaren Nähe zu den vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten des Harzes.

Besonders hervorzuheben ist die einzigartige Kombination aus naturnahem Wohnen, historischem Kulturerbe und hohem Freizeitwert. Wander- und Radwege, Langlaufstrecken sowie zahlreiche Oberharzer Teiche beginnen direkt vor der Haustür. Die reizvolle Landschaft und die ruhige Atmosphäre verleihen dem Standort einen Erholungswert, der weit über das klassische Wohnen hinausgeht.

Überblick der Entfernungen:

- Wander- und Radwegenetz Oberharz: unmittelbar vor der Haustür
- Oberharzer Teiche und Wasserregal: wenige Minuten
- Clausthal-Zellerfeld: circa 5 Minuten mit dem Auto
- Altenau: circa 15 Minuten mit dem Auto
- Goslar: circa 20 Minuten mit dem Auto
- Hahnenklee: circa 20 Minuten mit dem Auto
- Autobahn A7 (Seesen): circa 25 Minuten mit dem Auto
- Flughafen Hannover: circa 80 Minuten mit dem Auto

Objektnummer: 26323118 - 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: 26323118 - 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