Clausthal-Zellerfeld

Mehrfamilienhaus in Clausthal-Zellerfeld mit 3 Wohnungen und 2 WG-Bereichen

Objektnummer: 26323120



KAUFPREIS: 149.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 311.5 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 315 m²

Objektnummer: 26323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

Objektnummer: 26323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	26323120
Wohnfläche	ca. 311.5 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Badezimmer	5
Baujahr	1890

Kaufpreis	149.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	saniert
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	06.10.2026

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	183 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1890

Objektnummer: 26323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

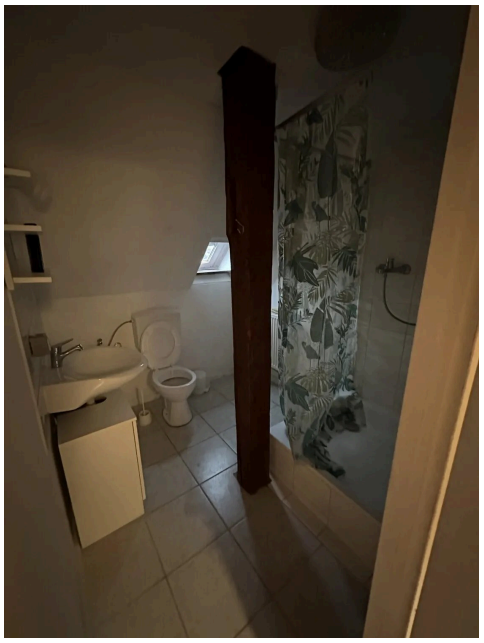
Die Immobilie





Objektnummer: 26323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie

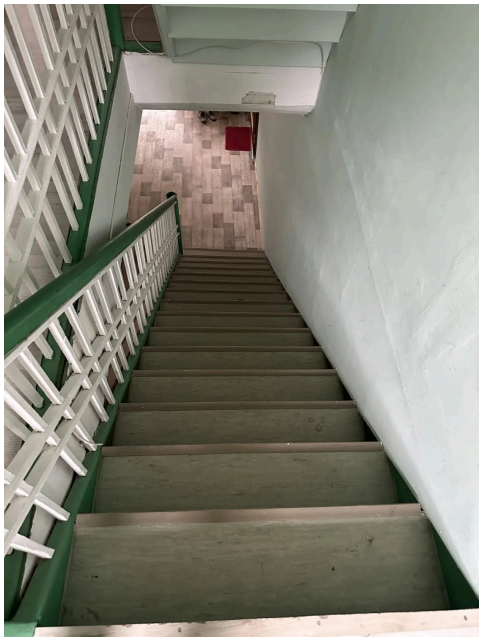




Objektnummer: 26323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie

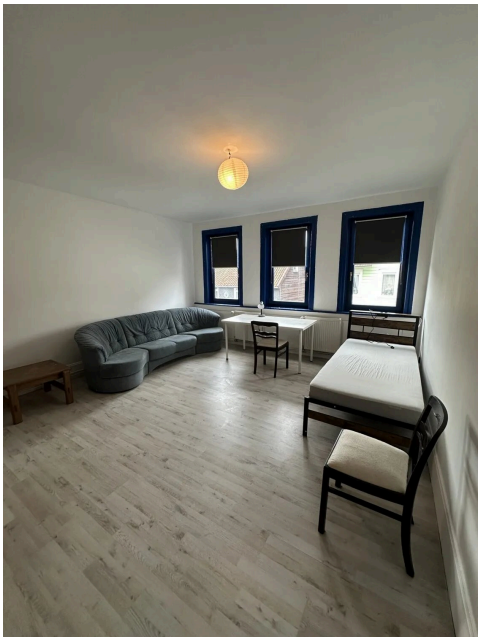




Objektnummer: 26323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

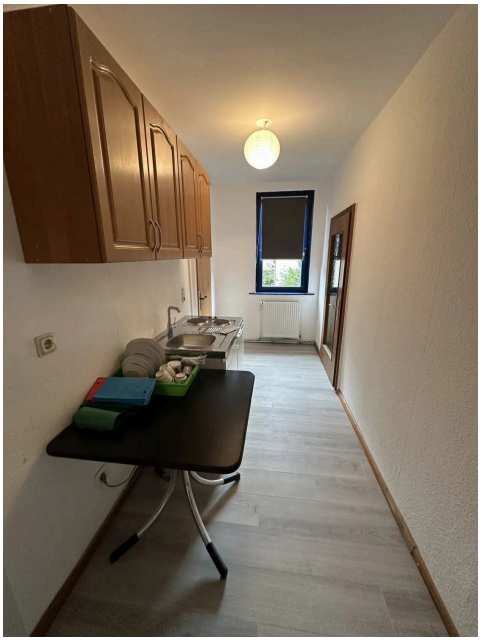
Die Immobilie





Objektnummer: 26323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

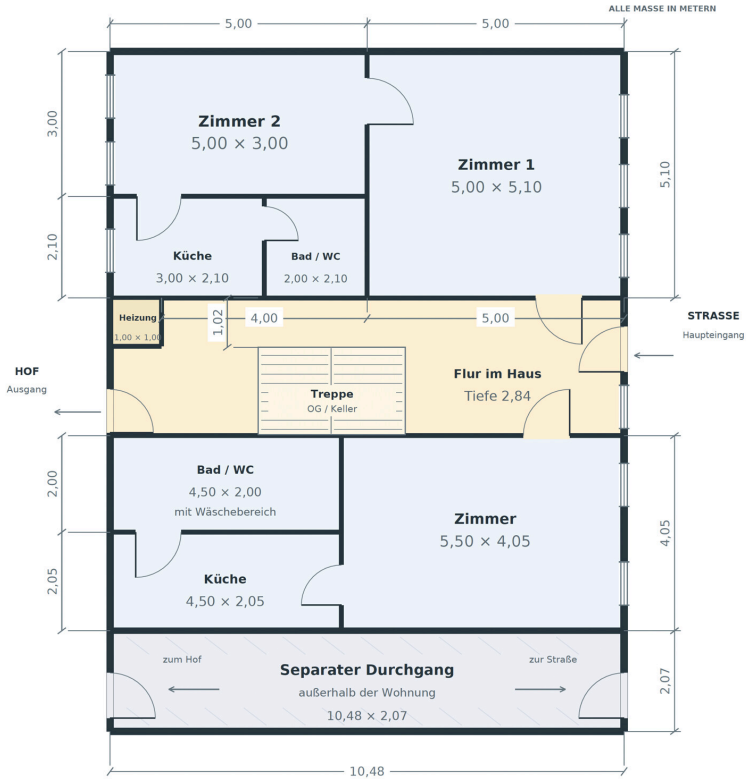
Die Immobilie

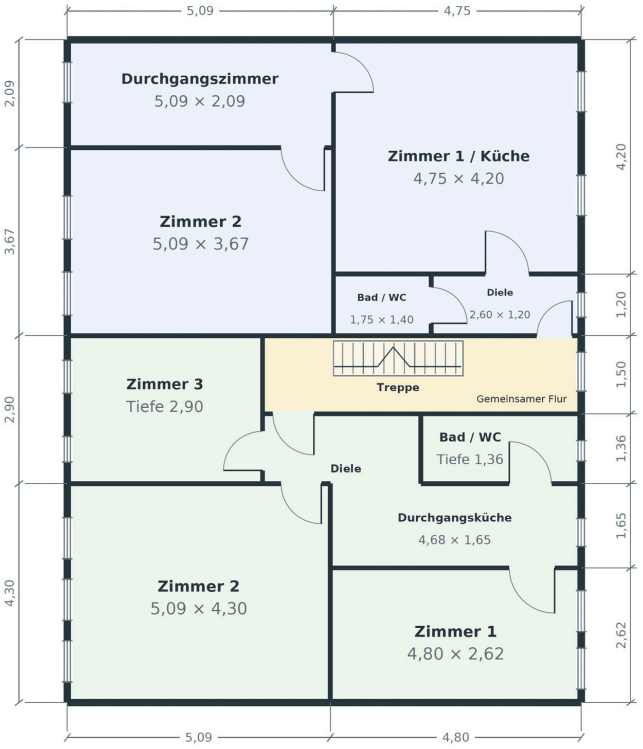


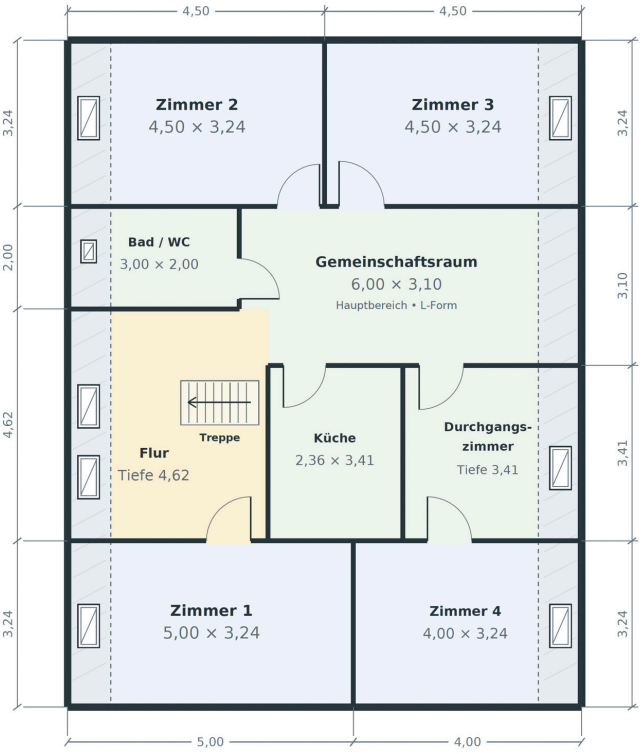


Objektnummer: 26323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Ein erster Eindruck

Dieses Mehrfamilienhaus in Clausthal-Zellerfeld verbindet klassische Wohnungsvermietung mit studentischem Wohnen.

Das Haus umfasst drei separat vermietete Wohnungen und zwei Wohngemeinschaften, eine Dreier-WG und eine Vierer-WG. Beide WG-Bereiche haben jeweils eine eigene Küche und einen eigenen Sanitärbereich. So ergibt sich eine flexible Vermietungsstruktur mit unterschiedlichen Wohnformen und Zielgruppen.

Die Wohnungen sind vermietet, die WG-Bereiche werden studentisch genutzt. Die Mischung aus regulären Wohnungen und WG-Zimmern spricht eine breite Mieterschaft an.

Bei Vollvermietung ergeben sich Netto-Kaltmieteinnahmen von rund 2.206 € monatlich, das sind etwa 26.472 € im Jahr. Die Mieten der Einheiten sind moderat angesetzt und bieten damit Spielraum für künftige Anpassungen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten.

2020 wurden verschiedene Bereiche des Hauses erneuert. Beheizt wird über eine Bosch-Gastherme aus dem Jahr 2020 mit Warmwasserspeicher. Die WG-Bereiche sind einfach und funktional ausgestattet, in einzelnen Bereichen besteht weiterer Modernisierungs- und Instandhaltungsbedarf.

Die Gebäudehülle ist sanierungsbedürftig. An Teilen der Vorder- und Rückfassade befinden sich asbesthaltige Fassadenplatten, weshalb eine Erneuerung oder umfassende Überarbeitung der Fassadenbekleidung empfehlenswert ist. Zum Grundstück gehört außerdem ein Nebengebäude (Scheune), in dem es in der Vergangenheit einen Brandschaden gab.

Die Stromversorgung der Wohnbereiche läuft derzeit über einen gemeinsamen Zähler, die Verbrauchskosten werden auf die Einheiten umgelegt.

Insgesamt bietet die Immobilie eine bestehende Vermietungsstruktur, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und Potenzial für Modernisierung und Optimierung. Sie kann zusammen mit dem Objekt 26323121 im Paket erworben werden.

Bei der Finanzierung steht Ihnen Von Poll Finance gern mit individueller und kompetenter Beratung zur Seite.

Objektnummer: 26323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Ausstattung und Details

- Drei separat vermietete Wohnungen
- Zwei WG-Bereiche mit insgesamt sieben Zimmern
- Je WG eigene Küche und eigenes Badezimmer
- Bosch-Gastherme, Baujahr 2020
- Warmwasserspeicher mit ca. 300 Litern
- Einfache, funktionale Ausstattung
- Teilweise Modernisierungs- und Instandhaltungsbedarf
- Gemeinsamer Stromzähler für die Wohneinheiten
- Nebengebäude / Scheune vorhanden
- Fassadenbekleidung teilweise asbesthaltig
- Außenhülle sanierungsbedürftig

Objektnummer: 26323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Alles zum Standort

Clausthal-Zellerfeld steht für naturnahes Wohnen im Herzen des Harzes – ruhig, authentisch und von einer einzigartigen Mittelgebirgslandschaft geprägt. Als anerkannte Berg- und Universitätsstadt verbindet Clausthal-Zellerfeld eine hohe Lebensqualität mit einer hervorragenden Infrastruktur und unmittelbarer Nähe zur Natur.

Dichte Wälder, zahlreiche Bergseen und das historische Oberharzer Wasserregal prägen das Stadtbild und verleihen dem Standort einen besonderen Charakter. Die Verbindung aus traditioneller Harzer Architektur, universitärer Prägung und einer außergewöhnlichen Landschaft schafft eine Wohnqualität, die Erholung, Freizeit und Alltag auf besondere Weise vereint.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie gastronomische Angebote befinden sich direkt im Stadtgebiet. Die Technische Universität Clausthal trägt zusätzlich zu einem lebendigen und internationalen Umfeld bei. Über die Bundesstraßen B241 und B242 sind die umliegenden Städte des Harzes sowie die Autobahnen A7 und A36 gut erreichbar.

Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zu zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Wander- und Radwege, Loipen, Bergseen sowie vielfältige Sport- und Naturangebote beginnen praktisch vor der Haustür. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, hoher Lebensqualität und guter Erreichbarkeit macht Clausthal-Zellerfeld zu einem attraktiven Wohnstandort für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende gleichermaßen.

Überblick der Entfernungen:

- Historische Altstadt Clausthal-Zellerfeld: wenige Minuten
- Oberharzer Bergseen und Wanderwege: unmittelbar erreichbar
- Technische Universität Clausthal: circa 5 Minuten mit dem Auto
- Goslar: circa 25 Minuten mit dem Auto
- Bad Harzburg: circa 30 Minuten mit dem Auto
- Autobahn A7 (Seesen): circa 20 Minuten mit dem Auto
- Flughafen Hannover: circa 90 Minuten mit dem Auto

Objektnummer: 26323120 - 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: 26323120 - 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