Clausthal-Zellerfeld

Mehrfamilienhaus mit Zimmervermietung an Studenten im Zentrum von Clausthal

Objektnummer: 26323121



KAUFPREIS: 89.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m^2 • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 250 m^2

Objektnummer: 26323121 - 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: 26323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	26323121
Wohnfläche	ca. 120 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Badezimmer	2
Baujahr	1800

Kaufpreis	89.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Zustand der Immobilie	modernisiert
Nutzfläche	ca. 160 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	20.06.2033
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	107.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1800

Objektnummer: 26323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

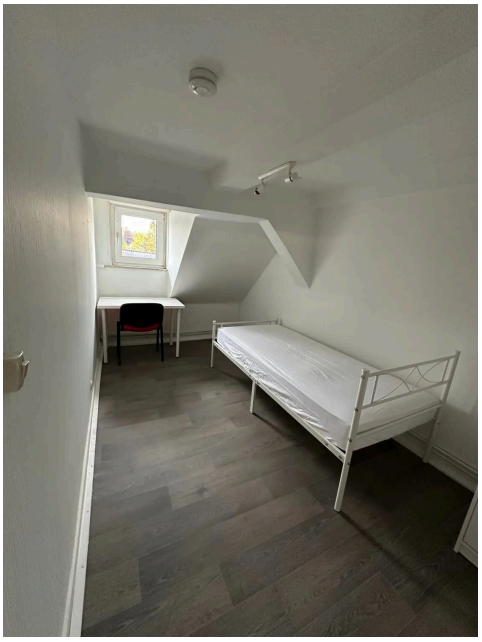
Die Immobilie





Objektnummer: 26323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Ein erster Eindruck

Dieses zentral gelegene Wohnhaus in Clausthal-Zellerfeld bietet eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger, die eine Immobilie mit bestehender WG-Nutzung und weiterem Entwicklungspotenzial suchen.
Das Gebäude wird derzeit überwiegend an Studierende vermietet. Die vorhandene Aufteilung mit separat nutzbaren Zimmern sowie gemeinschaftlich genutzten Küchen- und Sanitärbereichen eignet sich besonders für dieses Vermietungskonzept.

Die Nähe zur Technischen Universität unterstützt die Nachfrage nach studentischem Wohnraum. Im Innenbereich wurden bereits Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.
Die Räumlichkeiten präsentieren sich insgesamt zweckmäßig und nutzungsorientiert. Beheizt wird das Gebäude über Gas-Kombithermen mit Warmwasserbereitung. Die Fenster bestehen aus einer Kombination von Holz- und Kunststoffelementen mit Isolierverglasung.

Ausstattung nach Sanierung 2025
8 Zimmer · 2 Küchen · 3 WCs · 1 Badezimmer mit Badewanne · 1 Dusche

Die Zimmer sind für jeweils 200,- € Kaltmiete vermietet. und bieten dadurch eine sehr gute Rendite.

Das Hintergebäude (ehem. Stall mit Waschküche, Bj. ca. 1800/1931, ca. 260 m³ umbauter Raum) befindet sich in
renovierungsbedürftigem Zustand und bietet zusätzliches Ausbaupotenzial. Eine dahinterliegende Gartenfläche von ca. 100 m² kann bei Interesse ebenfalls erworben werden. Das Wohngebäude ist zu ca. 40 % unterkellert (Gewölbe
mit massiver Decke).

Das Dach wurde in der Vergangenheit partiell instand gesetzt und ist derzeit dicht, mittelfristig sollte jedoch eine umfassendere Überarbeitung eingeplant werden. Insgesamt handelt es sich um eine interessante Kapitalanlage mit etablierter Nutzung und weiterem Entwicklungspotenzial.

Bei Ihrer Finanzierung hilft Ihnen gerne unserer Finanzabteilung "von Poll Finance" mit Frau Keller.

Objektnummer: 26323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Ausstattung und Details

- Studenten-WG
- Zwei Gemeinschaftsküchen
- Drei Badezimmer
- zwei Gas-Kombithermen, Baujahre 1993 und 2004, technisch überholt 2025
- Isolierverglaste Holz- und Kunststofffenster
- Teilunterkellerung mit Gewölbekeller
- Nebengebäude mit Ausbaupotenzial
- Dach aktuell dicht, mittelfristig sanierungsbedürftig
- Einfache bis zweckmäßige Ausstattung

Objektnummer: 26323121 - 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: 26323121 - 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: 26323121 - 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