Clausthal-Zellerfeld

Kapitalanlage im Oberharz: Mehrfamilienhaus mit 6 Einheiten

Objektnummer: 26323123



KAUFPREIS: 179.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 396 m² • ZIMMER: 16 • GRUNDSTÜCK: 356 m²

Objektnummer: 26323123 - 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: 26323123 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	26323123
Wohnfläche	ca. 396 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	16
Badezimmer	6
Baujahr	1800
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	179.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26323123 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

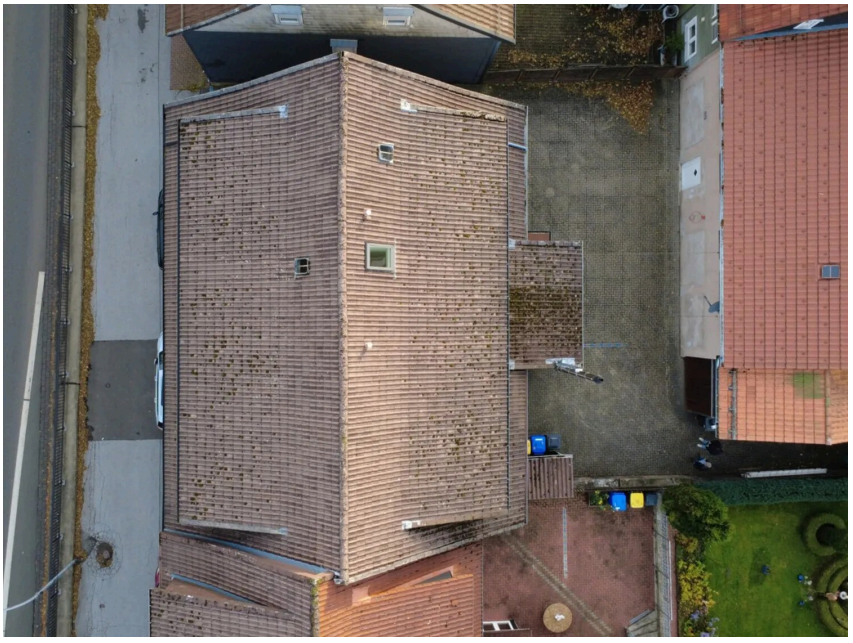
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergie-verbrauch	72 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.09.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1800

Objektnummer: 26323123 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323123 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323123 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323123 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323123 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323123 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323123 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323123 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323123 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323123 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323123 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323123 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323123 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323123 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323123 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Ein erster Eindruck

Dieses Mehrfamilienhaus an der Hauptstraße von Zellerfeld ist eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger, die laufende Mieteinnahmen mit echtem Entwicklungsspielraum verbinden möchten.

Auf rund 396 m² Wohnfläche verteilen sich sechs Wohneinheiten mit insgesamt 16 Zimmern und sechs Badezimmern. Die Wohnungen sind unterschiedlich geschnitten, von kompakten Einheiten bis zu großzügigen Wohnungen. So lässt sich das Haus an verschiedene Mietergruppen vermieten, von Studierenden über Berufstätige bis zu kleinen Haushalten. Das Grundstück ist ca. 371 m² groß.

Zwei Wohnungen im Dachgeschoss sind vermietet und sorgen für laufende Einnahmen. Die Mieten liegen derzeit unter der ortsüblichen Miete, sodass auch im Bestand Potenzial besteht. Die große Wohnung im Obergeschoss wird frei und kann nach Renovierung neu vermietet werden. Die übrigen drei Einheiten sind sanierungsbedürftig und lassen sich nach eigenen Vorstellungen herrichten und anschließend neu vermieten. Insgesamt können durch eine veränderte Aufteilung bis zu sieben Wohneinheiten entstehen.

Die beiden vermieteten Dachgeschosswohnungen erzielen derzeit eine Jahreskaltmiete von 6.600 €, die Miete liegt unter der ortsüblichen Miete. Mit der Wohnung, die sich im Auszug befindet, wurde eine Jahreskaltmiete von 12.600€ erzielt.

Bei Vermietung aller sechs Wohneinheiten und einer Miete von ca. 5,50€/m² sind mindestens 26.000€ pro Jahr zu erzielen.

Einige Bausteine wurden bereits erneuert: die Gasheizung (2023) und die Fenster im Erdgeschoss. Ein charaktervoller Gewölbekeller rundet das Haus ab.

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

Objektnummer: 26323123 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Ausstattung und Details

- Gaszentralheizung, Wärmeerzeuger Baujahr 2023
- Fenster im Erdgeschoss erneuert
- Gewölbekeller
- sechs Badezimmer
- Verbrauchsausweis mit Energieeffizienzklasse B (72 kWh/(m²·a))

Die drei sanierungsbedürftigen Einheiten bieten die Möglichkeit, Ausstattung und Zuschnitt neu zu gestalten und auf aktuelle Mieterwünsche auszurichten.

Objektnummer: 26323123 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Alles zum Standort

Das Haus liegt an der Hauptstraße im Stadtteil Zellerfeld der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld, mitten im Oberharz. Die Technische Universität Clausthal mit rund 4.000 Studierenden prägt den Ort und sorgt für eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum.

Die Lage an der zentralen Durchgangsstraße ist gut angebunden, und alltägliche Einrichtungen sind schnell erreichbar: Im Stadtteil Zellerfeld finden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, weitere Supermärkte am nördlichen Ortsausgang, außerdem Ärzte, Apotheken und eine Bankfiliale. Grundschule und weiterführende Schulen sind im Ort vorhanden. Das Zentrum von Clausthal mit den Hauptgeschäften an der Adolph-Roemer-Straße und dem Campus der TU liegt nur wenige Fahrminuten entfernt. Wanderwege, die Teiche des Oberharzer Wasserregals und Wintersportmöglichkeiten gibt es direkt vor der Tür.

Mit dem Auto erreichen Sie über die B 241 in rund 15 km die Kreisstadt Goslar, dort bestehen Anschlüsse an die B 6 und B 82. Die Autobahn A 7 ist über Seesen oder die Anschlussstelle Rhüden zu erreichen. Mit dem Bus fahren Sie ab Clausthal-Zellerfeld über die Regiobuslinie 830 nach Goslar, wo der Bahnhof Verbindungen nach Göttingen, Hannover und Braunschweig bietet.

Objektnummer: 26323123 - 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: 26323123 - 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