Clausthal-Zellerfeld

Interessantes Mehrfamilienhaus mit 5 Apartments auf 131 m² Wohnfläche in Zentrums- und Uninähe

Objektnummer: 24323087

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 159.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 131 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 350 m²

Objektnummer: 24323087 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

Objektnummer: 24323087 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	24323087
Wohnfläche	ca. 131 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	5
Baujahr	1900
Stellplatz	6 x Freiplatz

Kaufpreis	159.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 20 m²

Objektnummer: 24323087 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	173.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.08.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 24323087 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 24323087 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 24323087 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 24323087 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 24323087 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Geschäftsstellenleiter Jörg Gehrke (2. von Rechts)
und sein freundliches Team

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

05323 - 96 23 43 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/harz

Objektnummer: 24323087 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Ein erster Eindruck

Das hier angebotene Mehrfamilienhaus befindet sich in der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld, unweit des Zentrums im Ortsteil Clausthal. Das auf einem ca. 350 m² großen Grundstück errichtete Haus stammt aus dem Jahr 1900 und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 131 m² bietet die Immobilie Platz für insgesamt fünf Wohnungen/Apartments, die sich alle in einem guten Normalzustand befinden.

Die Lage der Immobilie ist besonders vorteilhaft: In der Mitte zwischen Universität und Stadtzentrum gelegen, bietet sie sowohl für Studierende als auch für städtisches Leben eine ideale Anbindung. Die Wohnungen sind aktuell teilweise vermietet, mit einer jährlichen Mieteinnahme bei Vollvermietung von ca. 12.120,-€. Z

Das Haus ist teilweise unterkellert und verfügt über einen typischen Harzer Gewölbekeller, was zusätzlichen Stauraum bietet. Alle Wohnungen sind mit einer Zentral-Gasheizung, die 2014 installiert wurde, ausgestattet und tragen somit zu einem angenehmen Wohnklima bei. Die Heizungsart Zentralheizung sorgt für eine gleichmäßige und effiziente Wärmeverteilung in sämtlichen Räumen.

Die Raumaufteilung rundet das Angebot ab: Auf die fünf Schlafzimmer und sechs Zimmer insgesamt verteilen sich fünf Badezimmer, was besonders komfortabel für die Nutzung als Mehrfamilienhaus ist. Die Ausstattung der Wohnungen entspricht einem einfachen, aber funktionalen Standard, was sie gut vermietbar macht und unkomplizierte Instandhaltungen ermöglicht.

Zusätzlich wird die Immobilie zusammen mit einem gegenüberliegenden Mehrfamilienhaus vom gleichen Eigentümer verkauft, das Sie unter der Objektnummer 24323088 finden. Beim Kauf beider Häuser wird zudem ein Preisnachlass gewährt, was eine attraktive Option für Investoren darstellt.

Für eine persönliche Besichtigung und weitergehende Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Unsere Finanzierungsexpertin, Frau Keller, steht Ihnen ebenfalls jederzeit zur Beratung bereit.

Zusammengefasst bietet dieses gepflegte Mehrfamilienhaus eine attraktive Möglichkeit auf einem überschaubaren Grundstück im Herzen von Clausthal-Zellerfeld. Insbesondere

durch die Nähe zur Universität und zum Stadtzentrum sowie die bereits gesicherten Mieteinnahmen stellt es ein interessantes Angebot dar. Kontaktieren Sie uns, um mehr zu erfahren und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren!

Bei der Finanzierung kann Sie unsere Frau Keller von der "von Poll Finance" Abteilung gerne unterstützen.

Objektnummer: 24323087 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Alles zum Standort

Die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld liegt im Landkreis Goslar in Niedersachsen. Der Luftkurort befindet sich im Oberharz auf einer Höhe zwischen 390 und 821 m über NHN.
Die Stadt ist Standort der Technischen Universität Clausthal.
Clausthal-Zellerfeld liegt auf der Oberharzer Hochebene. Die Umgebung ist im Vergleich zum Großteil des Harzes weniger bergig, sondern nur hügelig. In der Folge ist das Umland auch weniger stark bewaldet und es gibt mehr Wiesen und Ackerflächen. Verstreut in und um Clausthal-Zellerfeld finden sich zahlreiche Teiche und Wasserläufe des Oberharzer Wasserregals.
Die Stadt besteht im Zentrum aus den beiden Stadtteilen Clausthal (im Süden) und Zellerfeld (im Norden), deren ursprüngliche Stadtgebiete durch die natürliche Grenze des Zellbachs getrennt werden. Bis 1924 waren Clausthal und Zellerfeld zwei selbständige Städte. Ihr Zusammenschluss erfolgte aufgrund starken Drucks seitens der Obrigkeit. Dass Clausthal und Zellerfeld bis heute noch nicht in den Herzen ihrer Bürger zusammengewachsen sind, zeigt die Tatsache, dass es immer noch zwei Schützenvereine und zwei Fußballvereine gibt. Bis 2007 hatten Zellerfeld und Clausthal, obwohl die Freiwillige Feuerwehr offiziell fusioniert war, sogar noch getrennte Feuerhäuser. Zum Stadtteil Zellerfeld gehört auch die nördlich davon gelegene Siedlung Erbprinzentanne. Zum 1. Juli 1972 wurde die südlich von Clausthal gelegene Gemeinde Buntenbock als dritter Stadtteil eingemeindet.
Durch die gemeindliche Neubildung zum 1. Januar 2015 gliedert sich die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld wie folgt:
Altenau-Schulenberg,
Buntenbock, Clausthal-Zellerfeld und Wildemann.
Die Stadt wird wegen des Höhenklimas und der klaren Luft bei Sportlern, Asthmatikern und Pollenallergikern geschätzt und ist staatlich anerkannter Luftkurort.[2]
Das Clausthal-Zellerfelder Wetter ist geprägt durch das typisch raue Oberharzer Klima mit kräftigen Westwinden. Es ist zumeist einige Grad kälter als im norddeutschen Flachland. Es gibt aber auch zahlreiche sonnige Tage, und bei tiefhängender Wolken- oder Nebeldecke kann es sogar vorkommen, dass in Clausthal-Zellerfeld die Sonne scheint, während es im Tiefland bedeckt ist.

Neben den schulischen Einrichtungen der Primar- und Sekundarstufe, befinden sich in Clausthal-Zellerfeld die Fachschule für Wirtschaft und Technik und die Technische Universität Clausthal. Die Einrichtungen der TU finden sich konzentriert auf dem Campus Feldgrabengebiet sowie verteilt im Clausthaler Stadtbereich und auf der Tannenhöhe.

Grundschulen:
Grundschule Clausthal
Grundschule Zellerfeld
Weiterführende Schulen:
Gymnasium Robert-Koch-Schule (offene Ganztagsschule)
Haupt- und Realschule Clausthal-Zellerfeld
Von 1877 bis 1976 verkehrten vom Bahnhof aus Züge der Innerstetalbahn Richtung Altenau und Langelsheim. Heute wird der öffentliche Nahverkehr durch mehrere Buslinien, u. a. nach Goslar, Osterode am Harz, Altenau und Sankt Andreasberg, gewährleistet.

Objektnummer: 24323087 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.8.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 173.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 24323087 - 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