Clausthal-Zellerfeld

Zentrumsnahes Mehrfamilienhaus mit 270 m² Wohnfläche auf 4 Wohneinheiten, Garten und 4 Garagen

Objektnummer: 25323010

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 198.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 270 m² • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 961 m²

Objektnummer: 25323010 - 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: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	25323010
Wohnfläche	ca. 270 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	11
Badezimmer	4
Baujahr	1920
Stellplatz	3 x Freiplatz, 4 x Garage

Kaufpreis	198.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	27.11.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	220.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1920

Objektnummer: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25323010 - 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: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Ein erster Eindruck

Zentrumsnahes Mehrfamilienhaus mit Garten und vier Garagen zu verkaufen

Zum Verkauf steht ein geräumiges Mehrfamilienhaus, das sich zentrumsnah auf einem großzügigen Grundstück von ca. 961 m² befindet. Die Immobilie wurde im Jahr 1920 errichtet und bedarf teilweise einer Renovierung, bietet jedoch immense Gestaltungsmöglichkeiten für Investoren oder größere Familien, die viel Platz und Anpassungsfähigkeit schätzen.
Das Haus wurde im Jahr 1991 grundsaniert, wobei alle Leitungen etc. erneuert wurden. Die Gas-Etagenheizungen sind aus 2008.
Mit einer Gesamtwohnfläche von etwa 270 m² verteilt auf drei Wohneinheiten und ein zusätzliches Apartment, ist dieses Objekt vielseitig nutzbar. Im Erdgeschoss befindet sich eine ca. 110 m² große Wohnung, die mit ihrer Terrasse direkten Zugang zum gepflegten Garten bietet. Diese Ebene eignet sich ideal für eine Familie, die die Vorteile eines Gartens zu schätzen weiß.
Im Obergeschoss erstreckt sich eine weitere Einheit mit ca. 91 m², die zusätzlich über ein Gästezimmer von etwa 14 m² verfügt. Ein Highlight dieser Wohnung ist der Balkon, der zu entspannenden Stunden im Freien einlädt. Die Raumstruktur eignet sich hervorragend für eine Familie oder als Einzelwohnungsvermietung.
Das Dachgeschoss beherbergt zwei separate Einheiten: Zum einen eine 31 m² großes Apartment, und zum anderen ein 23 m² großes Apartment, die beide Potenzial für vielfältige Nutzungen bieten – sei es für die Vermietung oder zur Nutzung als Büroräume.
Die Immobilie verfügt zudem über ausreichend PKW-Abstellmöglichkeiten. Den neuen Eigentümern stehen vier Garagen sowie vier zusätzliche Stellplätze zur Verfügung. Zwei weitere Stellplätze wurden über eine Baulast dem gegenüberliegendem Grundstück zugeordnet.

Die Anzahl der Parkmöglichkeiten ist ein bedeutender Vorteil, insbesondere in zentrumsnahen Lagen, wo Parkmöglichkeiten häufig begrenzt sind.
Beheizt wird das Haus über effiziente Etagenheizung, die den Bedürfnissen der unterschiedlichen Wohneinheiten angepasst werden kann. Trotz des renovierungsbedürftigen Zustands bietet das Haus durch seine Aufteilung und Lage vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.
Ein weiterer Pluspunkt ist die Nähe des Hauses zum Stadtzentrum, was kurze Wege zu Geschäften, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln sichert. Dies macht die Immobilie umso attraktiver für Bewohner, die das städtische Leben schätzen, jedoch nicht auf die Vorzüge einer großzügigen Wohnfläche und eines großen Gartens verzichten möchten.

Das Mehrfamilienhaus wird nach Verkauf frei übergeben, was flexible Planungs- und Umbauphasen für zukünftige Besitzer ermöglicht. Investoren bietet sich hier die Gelegenheit, ein Objekt mit Potenzial neu zu gestalten und eine attraktive Wohnlösung in einer begehrten Lage zu schaffen.
Für detailliertere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung. Nutzen Sie die Möglichkeit, dieses anpassungsfähige Objekt Ihren Bedürfnissen entsprechend zu gestalten und profitieren Sie von der hervorragenden Lage und den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Für eine Finanzierung berät Sie gerne von Poll Finance mit unserer Spezialistin Frau Keller.

Objektnummer: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Ausstattung und Details

-

Objektnummer: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Alles zum Standort

Die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld ist mit ihren um die knapp 13.000 Einwohnern eine kleine aber feine Stadt auf der Oberharzer Hochebene im Landkreis Goslar, das ca. 15 Kilometer entfernt liegt. In ca. 20 Kilometer Entfernung findet sich Braunlage, Braunschweig ist ca. eine Autostunde entfernt. Die Stadt liegt zwischen 500 und 600 Höhenmetern und ist umgeben von der faszinierenden Harzlandschaft mit Wäldern, Wiesen und Teichen. Clausthal-Zellerfeld ist anerkannter Luftkurort und lockt Urlauber zum Wintersport.
Der gesamte Harz prosperiert zunehmend als internationales Natur- und Erholungsgebiet mit dem Brocken (1142 Höhenmeter) im Zentrum und verbindet die Länder Sachsenanhalt, Niedersachsen und Thüringen miteinander.

Die Orte Clausthal und Zellerfeld bilden seit Anfang des vergangenen Jahrhunderts eine Stadt, die ihren Ursprung im Abbau von Silber, Blei und Zink hat, der Bergbau hat diese Regien über sehr viele Jahrhunderte geprägt. Bis in die Gegenwart wird die Tradition des Bergbaus gepflegt und am Leben erhalten.
Heute beheimatet Clausthal- Zellerfeld die TUC- Technische Universität Clausthal, eine zwar kleine aber als sehr international geltende Universität des Landes Niedersachsen. Sie sichert viele hochwertige und attraktive Arbeitsplätze in Forschung, Mittelstand, Handwerk, Handel und Service, die Infrastruktur ist sehr gut, der Alltag gestaltet sich beschaulich. Die Autobahnen A2, A7 und A38 sorgen für eine schnelle Anbindung des Ortes (ca. 30 Autominuten bis dahin).

Objektnummer: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.11.2034.
Endenergiebedarf beträgt 220.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25323010 - 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