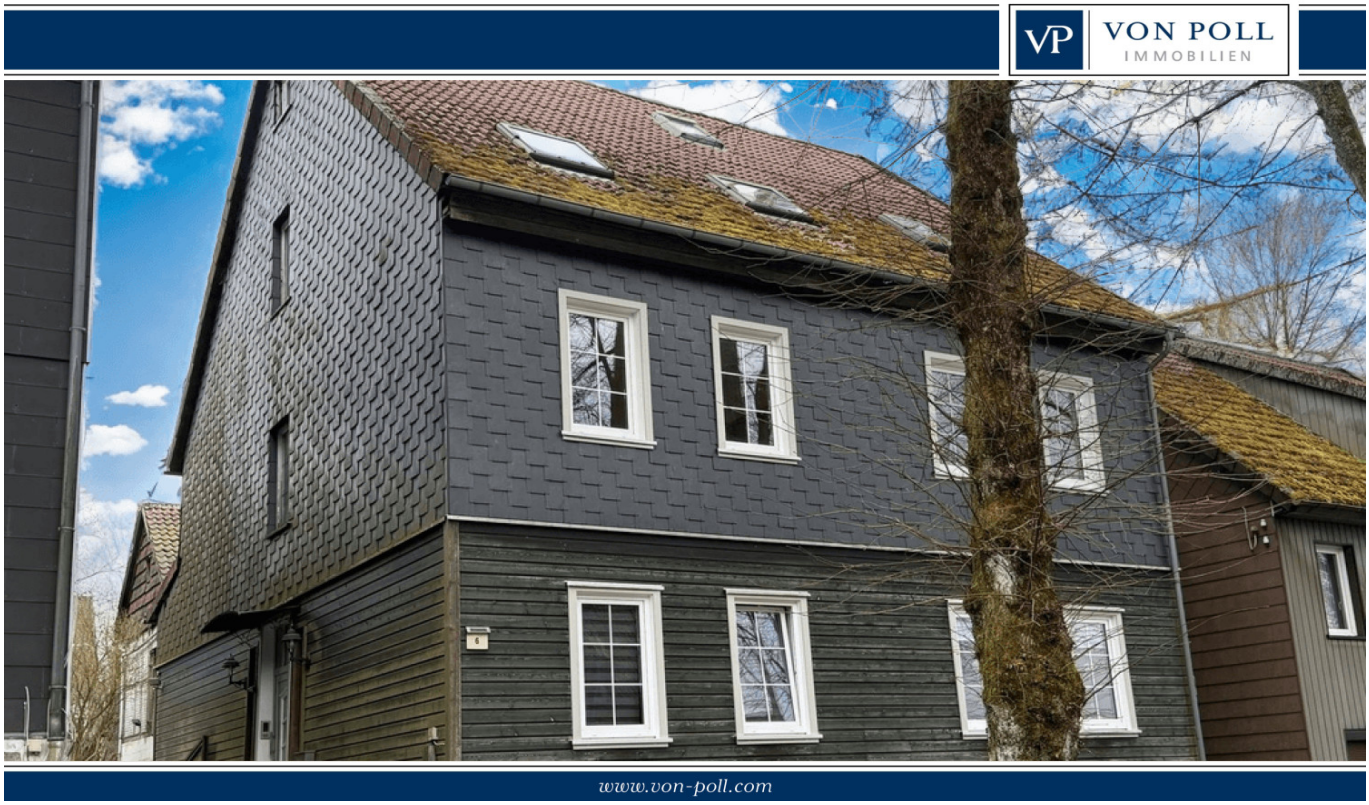
Clausthal-Zellerfeld

Drei-Familienhaus im Herzen von Zellerfeld mit ca. 250 m² Wohnfläche und 598 m² qm Grundstück

??????? ????????: 25323039



???? ??????: 169.000 EUR • ?????????: ca. 250 m² • ???????: 9 • ?????? ???: 598 m²

??????? ????????: 25323039 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25323039 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ??? ?????

??????? ????????	25323039
?????????	ca. 250 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	9
????????? ??? ????????	6
????????	3
???? ??????????	1896
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	169.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????????? ?????	ca. 50 m²
??????	WC ??????????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25323039 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

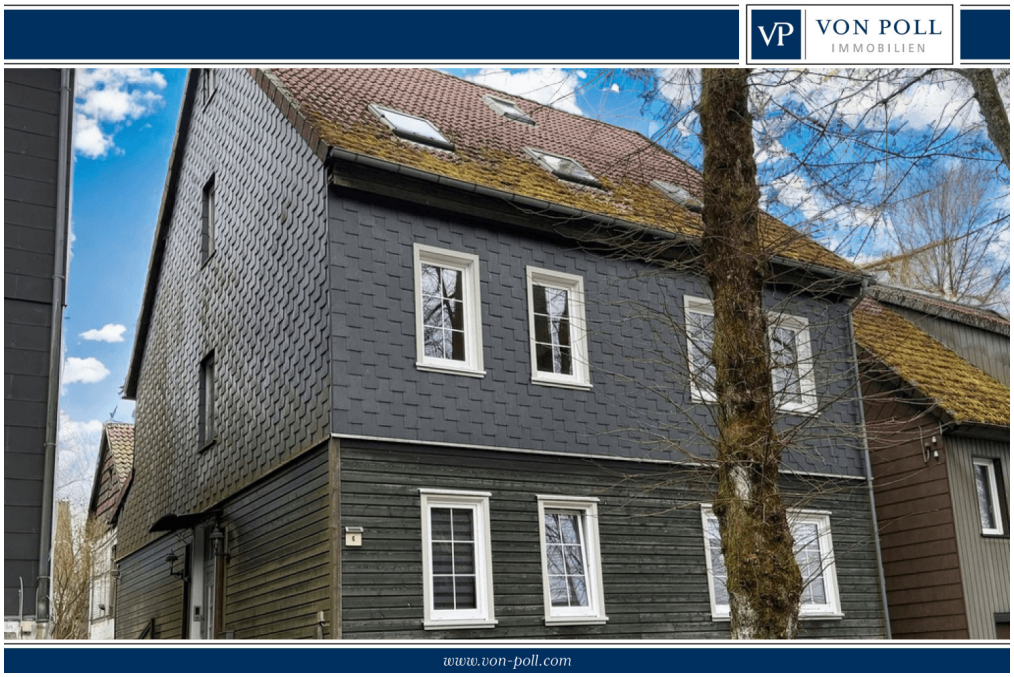
??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	??????????? ?????? ????????? ?????????? ??? ?????????? ?????????
?????????? ????????????? ?????? ???	29.01.2035
???? ?????????	??????????? ?????? ????????? ?????????? ??? ?????????? ?????????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	174.30 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1896

??????? ????????: 25323039 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????



??????? ????????: 25323039 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????

??????? ????????: 25323039 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????

??????? ????????: 25323039 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????

??????? ????????: 25323039 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????

??????? ????????: 25323039 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????

??????? ????????: 25323039 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????

??????? ????????: 25323039 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????

??????? ????????: 25323039 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????

??????? ????????: 25323039 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????

??????? ????????: 25323039 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????

??????? ????????: 25323039 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????

??????? ????????: 25323039 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????

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

??????? ????????: 25323039 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

??? ????? ????????

Mehrfamilienhaus in Zellerfeld: Zentrumsnah mit Potenzial und Garten

Zum Verkauf steht ein schönes Mehrfamilienhaus im Zentrum von Zellerfeld, das durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten besticht. Ursprünglich im Jahr 1896 erbaut, bietet diese Immobilie auf einer Wohnfläche von insgesamt ca. 250 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 598 m² großzügigen Raum für unterschiedliche Wohn- und Gestaltungsideen.
Das Haus ist in drei separate Wohneinheiten unterteilt, die jeweils eigene Vorteile bieten. Die Einheit im Erdgeschoss, mit einer Wohnfläche von ca. 90 m², ist fest vermietet, was eine sofortige Einnahmequelle gewährleistet. Diese Einheit überzeugt mit einer praktischen Raumaufteilung und bietet den Mietern ein gemütliches Zuhause im Herzen von Zellerfeld.
Die zweite Wohneinheit im Obergeschoss ist ebenfalls ca. 90 m² groß und steht zur sofortigen Nutzung bereit. Diese Einheit ist bezugsfertig und erwartet neue Bewohner, die die Atmosphäre eines historischen Gebäudes mit modernem Wohnkomfort verbinden möchten. Große Fensterflächen sorgen für reichlich Tageslicht und bieten eine angenehme Wohnatmosphäre.
Das Dachgeschoss umfasst weitere 70 m², die noch saniert werden sollten. Dieser Bereich ist ideal für Käufer, die die Immobilie nach ihren Vorstellungen gestalten möchten. Eine Umgestaltung könnte zu einer weiteren, attraktiven Wohneinheit führen, die das Angebot des Hauses vervollständigt.
Vom Erdgeschoss sind auf Wunsch des Mieters keine Fotos im Exposé.

Das Mehrfamilienhaus verspricht gute Vermietbarkeit dank seiner hervorragenden zentralen Lage in Zellerfeld. Ein schöner Garten lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Ein großer Schuppen auf dem Grundstück bietet zusätzlichen Stauraum oder könnte zu einem kreativen Raum umgewandelt werden.

Beheizt word das Objekt mit einem eigenen kleinen Blockheizkraftwerk (BHKW) aus 2004, das 2021 runderneuert wurde

Für Fahrzeuge steht ein Außenparkplatz zur Verfügung, ergänzt durch eine ältere Garage, die zusätzlichen Schutz bietet. Somit ist ausreichend Platz für die Unterbringung von Fahrzeugen vorhanden. Das markante Harzer Doppeldach und der Schieferbeschlag verleihen dem Gebäude einen charakteristischen Charme und zeugen von der soliden Bauweise der damaligen Zeit.

Diese Immobilie eignet sich hervorragend für Investoren sowie für Eigennutzer, die die Vorzüge eines historischen Hauses im Zentrum einer lebendigen Stadt zu schätzen wissen. Die Kombination aus vermieteter Einheit im Erdgeschoss und den Möglichkeiten der oberen Etagen bietet Flexibilität in der Nutzung und Einkommensmöglichkeiten. Besichtigen Sie diese einzigartige Immobilie und entdecken Sie selbst die Potentiale, die sie bietet. Unser Exposé hält weitere Informationen für Sie bereit und wir stehen Ihnen für eine Terminvereinbarung zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, ein Stück Zellerfelder Geschichte zu Ihrem neuen Projekt zu machen.

Für die Finanzierung steht Frau Keller, Finanzberaterin “von Poll Finance gerne zur Verfügung.

??????? ????????: 25323039 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

??? ??? ??? ??????????

Die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld liegt im Landkreis Goslar in Niedersachsen. Clausthal 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.

??????? ????????: 25323039 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.1.2035.
Endenergiebedarf beträgt 174.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1896.
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.

??????? ????????: 25323039 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld
Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0
E-Mail: harz@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com