

Clausthal-Zellerfeld

# Kapitalanleger aufgepasst: Einfaches Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten und Schuppen in Uninähe

Objektnummer: 25323086



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 89.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 152 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 390 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25323086 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25323086 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25323086      |
| Wohnfläche   | ca. 152 m²    |
| Dachform     | Satteldach    |
| Zimmer       | 6             |
| Badezimmer   | 3             |
| Baujahr      | 1825          |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 89.000 EUR                                                                |
| Haus                       | Zweifamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2017                                                                      |
| Ausstattung                | Einbauküche                                                               |

Objektnummer: 25323086 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                |                      |      |
|-------------|----------------|----------------------|------|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieinformationen | KEIN |
| Befuerung   | Gas            |                      |      |



Objektnummer: 25323086 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 25323086 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323086 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 25323086 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323086 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 25323086 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323086 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 25323086 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 25323086 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323086 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 25323086 - 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](http://www.von-poll.com/harz)



**Objektnummer: 25323086 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Ein erster Eindruck

Zentrale Lage: Immobilie mit Potenzial.

Drei Einheiten unmittelbar an dem Universitätsgelände.

Zum Verkauf steht ein historisches Dreifamilienhaus, das erstmals 1825 errichtet wurde und sich auf einem ca. 390 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet. Das Gebäude bietet eine großzügige Wohnfläche von etwa 152 m<sup>2</sup>, verteilt auf insgesamt sechs Zimmer. Es verfügt über drei Badezimmer und eignet sich somit ideal für die Vermietung an Studenten und Paare. Dank der sehr zentralen Lage, in unmittelbarer Nähe zur Universität, zeichnen sich die Wohnungen durch eine hervorragende Vermietbarkeit aus. Das Haus besteht aus drei Wohneinheiten, (34 qm, 25 qm und 93 qm von denen zurzeit eine leer steht. Die mögliche Kaltmiete beträgt 1000,- Euro pro Monat, wobei die beiden aktuell vermieteten Wohnungen 750,- Euro pro Monat erzielen. Im Jahr 2017 wurde eine neue Gas-Zentralheizung installiert. Diese Heizungsanlage sorgt seitdem für eine zuverlässige Wärmezufuhr. Da es sich um ein Reihendenkmal handelt, ist ein Energieausweis nicht erforderlich.

Neben der vorhandenen Wohnfläche besteht die Möglichkeit, das Dachgeschoss auszubauen, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Zudem bietet sich nach dem Abbruch des angrenzenden Schuppens weiteres Flächenpotenzial. Es ist jedoch zu beachten, dass zur langfristigen Werterhaltung und Modernisierung einige Investitionen erforderlich sind. Diese Maßnahmen sind nicht nur empfehlenswert, um den Wohnkomfort zu erhöhen, sondern auch um die Attraktivität für zukünftige Mieter zu steigern.

Die Ausstattung des Hauses lässt sich als einfach kategorisieren, was in Anbetracht des Baujahres verständlich ist. Der Charme des Altbaus bleibt insbesondere für Liebhaber historischer Architektur erhalten. Dabei sind diverse Gestaltungsmöglichkeiten vorhanden, die Raum für individuelle Anpassungen bieten.

Die zentrale Lage zur Universität ist ein weiterer Pluspunkt, der sowohl Studierende als auch Universitätsmitarbeiter anspricht. Der tägliche Weg zur Arbeit oder die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sind durch diese privilegierte Lage optimal geregelt. Zusammenfassend bietet dieses historische Zweifamilienhaus zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung. Ob als Wohnsitz für Eigenbedarf oder zur Vermietung: Das Objekt besticht durch seine Lage, das Potenzial zur Erweiterung und die Möglichkeit, durch gezielte Investitionen den Standard zu heben und zukünftige Mieter zu begeistern. Interessenten sind eingeladen, sich selbst ein Bild von der Immobilie zu machen. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

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

**Objektnummer: 25323086 - 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 Region 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: 25323086 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Weitere Informationen

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25323086 - 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](mailto:harz@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)