

Clausthal-Zellerfel

2-3 Familienhaus mit ca. 203 m² Wohnfläche und ca. 385 m² Grundstück im Zentrum von Zellerfeld

Property ID: 25323098



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 129.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 203 m² • ROOMS: 11 • LAND AREA: 385 m²

Property ID: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

At a glance

Property ID	25323098
Living Space	ca. 203 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	11
Bedrooms	6
Bathrooms	3
Year of construction	1928

Purchase Price	129.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Usable Space	ca. 45 m²
Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	228.70 kWh/m²a
Energy certificate valid until	27.09.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1928

Property ID: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

The property



www.von-poll.com



Property ID: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

The property



Property ID: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

The property



Property ID: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

The property



Property ID: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

The property



Property ID: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

The property



Property ID: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

The property



Property ID: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

The property



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

Property ID: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

A first impression

Mehrfamilienhaus mit Garten: Zentrales Lebensgefühl und Raum für Visionen

Das hier angebotene Mehrfamilienhaus überzeugt durch sein großzügiges Raumangebot und seine zentrale Lage. Mit einer Wohnfläche von ca. 203 m² verteilt auf drei Wohneinheiten und einer Grundstücksfläche von ca. 385 m² bietet diese Immobilie zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – sei es zur Eigennutzung mit zusätzlicher Vermietung oder als reines Mehrgenerationenhaus.

Das 1928 in Fachwerkbauweise erbaute Haus wurde über die Jahre in wesentlichen Bereichen modernisiert. Im Jahr 2003 wurden die Kunststoffenster erneuert, ebenso die Elektrik und das Leitungssystem im Erd- und Obergeschoss. Die Ausstattung präsentiert sich insgesamt in normalem Standard. Die Immobilie befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand und bietet daher interessierten Käufern die Möglichkeit, eigene Vorstellungen und Ideen umzusetzen.

Das Haus umfasst insgesamt 10 Zimmer. Die Raumaufteilung gestaltet sich flexibel: Es stehen sechs Schlafzimmer zur Verfügung, verteilt auf die drei Wohneinheiten. Jedes der drei Badezimmer ist zweckmäßig ausgestattet, was den Alltag in einem Haus mit mehreren Bewohnern erleichtert. Die Wohneinheiten sind jeweils mit Etagenheizungen versehen. Insgesamt sind drei Gas-Etagenheizungen (2002, 2000 und 1986) vorhanden, die eine individuelle Temperaturregulierung für jede Einheit erlauben.

Natürlich sind noch einige Renovierungs- oder Sanierungsarbeiten, gerade im Dachgeschoss nötig. Aber dadurch können Sie Ihren eigenen Geschmack direkt umsetzen. Praktisch ist dass das Gebäude voll unterkellerte Gebäude ist, und damit zusätzlichen Stauraum für Haushalt, Vorräte oder Hobbybereich bietet.

Im Außenbereich lädt der Garten zum Verweilen ein. Ein vorhandener Schuppen bietet Platz für Gartengeräte, Fahrräder oder andere Utensilien.

Erwähnenswert ist der aktuelle Vermietungsstand: Das Erdgeschoss ist derzeit vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 305,- €. Dies bietet zukünftigen Eigentümern direkt eine Einnahmequelle. Die restlichen beiden Einheiten stehen derzeit leer und können nach eigenen Vorstellungen genutzt oder ebenfalls vermietet werden.

An der Dachkonstruktion findet sich das sogenannte Harzer Doppeldach, eine traditionelle Bauweise für diese Region, die für einen soliden Wetterschutz und ein angenehmes Raumklima sorgt.

Die Immobilie liegt zentral und ist somit sehr gut an die örtliche Infrastruktur angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in direkter Nähe. Hier profitieren Bewohner von kurzen Wegen und einer optimalen Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens.

Dank seiner attraktiven Lage und seiner Flexibilität eignet sich das Objekt sowohl für Familien als auch für Investoren oder Selbstnutzer, die das Potenzial in dem renovierungsbedürftigen Gebäude erkennen. Das Haus bietet eine solide Ausgangsbasis, um individuelle Wohnräume zu verwirklichen.

Gerne stellen wir Ihnen bei Interesse detaillierte Unterlagen zur Verfügung und stehen für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst vor Ort von den Möglichkeiten dieser Immobilie.

Bei der Finanzierung kann Sie Frau Keller von unserer Finanzabteilung "von Poll Finance" gerne unterstützen

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Property ID: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

Details of amenities

- Harzer Doppeldach
- Fenster/Elektrik 2003
- Erdgeschoss vermietet (305,- € KM)
- zentrale Lage
- Garten mit Schuppen
- unterkellert
- Harzer Doppeldach
- 3 Wohneinheiten
- Elektrik EG. erneuert 2003
- Leitungssystem EG und OG 2003 neu
- Kunststofffenster aus 2003
- 3 Gas-Etagenheizngen

Property ID: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

All about the location

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).

Property ID: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 228.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928.
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 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.

Property ID: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0

E-Mail: harz@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com