

Clausthal-Zellerfeld

## Zwei Mehrfamilienhäuser mit 11 kleinen Wohnungen und 264 m<sup>2</sup> großem Grundstück in Zentrums/ Uninähe

*CODICE OGGETTO: 24323088*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 239.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 245 m<sup>2</sup> • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 264 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## A colpo d'occhio

|                     |                        |                        |                                                                              |
|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24323088               | Prezzo d'acquisto      | 239.000 EUR                                                                  |
| Superficie netta    | ca. 245 m <sup>2</sup> | Casa                   | Casa plurifamiliare                                                          |
| Tipologia tetto     | a due falde            | Compenso di mediazione | Verkäuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 12                     | Stato dell'immobile    | Curato                                                                       |
| Bagni               | 11                     | Caratteristiche        | Cucina componibile                                                           |
| Anno di costruzione | 1900                   |                        |                                                                              |
| Garage/Posto auto   | 3 x superficie libera  |                        |                                                                              |

CODICE OGGETTO: 24323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Dati energetici

|                            |               |                           |                      |
|----------------------------|---------------|---------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato | Certificazione energetica | Legally not required |
| Fonte di alimentazione     | Gas           |                           |                      |

CODICE OGGETTO: 24323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



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



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

CODICE OGGETTO: 24323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

**CODICE OGGETTO: 24323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Una prima impressione

Das gepflegte Mehrfamilienhaus befindet sich in der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld, unweit des Zentrums des Ortsteils Clausthal. Gebaut wurde das unter Denkmalschutz stehende Haus circa 1900. Das Objekt umfasst eine gesamte Wohnfläche von etwa 245 m<sup>2</sup> und steht auf einem Grundstück von circa 264 m<sup>2</sup>.

Die Immobilie teilt sich in ein Vorderhaus und ein ausgebautes Hinterhaus. Das Vorderhaus bietet sieben Wohnungen beziehungsweise Apartments, während das Hinterhaus über vier Einheiten verfügt. Somit ergibt sich eine Gesamtanzahl von zwölf Zimmern und elf Badezimmern, verteilt auf beide Gebäudeteile. Alle Wohneinheiten befinden sich in einem guten Normalzustand und sind derzeit vollständig vermietet.

Ein besonderes Merkmal dieses Hauses ist der Harzer Gewölbekeller, der das Gebäude teilweise unterkellert. Die Beheizung erfolgt mittels einer Zentral-Gasheizung, die im Jahr 2005 installiert wurde. Ein Energieausweis ist aufgrund des Denkmalschutzes des Gebäudes nicht erforderlich.

Die jährliche Mieteinnahme bei vollständiger Vermietung beträgt momentan circa 20.000 Euro. Angesichts der derzeit eher niedrigen Mieten besteht potenziell Spielraum für Mietsteigerungen. Dies macht das Objekt besonders attraktiv für Investoren.

Die Lage des Hauses ist ideal: Es befindet sich in einer zentralen Position zwischen der Universität und dem Stadtzentrum von Clausthal. Diese günstige Lage erweist sich als sehr vorteilhaft für Mieter, insbesondere für Studenten und Universitätsmitarbeiter.

Zusammen mit dem gegenüberliegenden Mehrfamilienhaus des gleichen Eigentümers wird diese Immobilie verkauft. Das zweite Objekt kann unter der Objektnummer 24323087 gefunden werden. Beim Kauf beider Häuser wird ein Preisnachlass gewährt.

Aufgrund der vollständigen Vermietung der Wohneinheiten können keine Innenfotos der Wohnungen zur Verfügung gestellt werden, um die Privatsphäre der Mieter zu respektieren. Wir laden interessierte Käufer jedoch herzlich ein, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich persönlich ein Bild von den Objekten zu machen.

Für Ihre Finanzierung steht Ihnen Frau Keller gerne beratend zur Seite und unterstützt Sie gerne bei allen Fragen rund um die Finanzierung. Kontaktieren Sie uns, um weitere

Informationen zu erhalten und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses interessante Immobilienangebot ausführlich vorzustellen.

**CODICE OGGETTO: 24323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Tutto sulla posizione

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 Ganztagschule)

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.

**CODICE OGGETTO: 24323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Ulteriori informazioni

**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.

CODICE OGGETTO: 24323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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