

Clausthal-Zellerfeld

# Mehrfamilienhaus mit 3-5 Wohneinheiten und Praxisfläche im EG in zentrale Lage im OT Clausthal

Objektnummer: 24323128



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

KAUFPREIS: 279.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 309 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 300 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24323128 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

Objektnummer: 24323128 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Auf einen Blick

Objektnummer	24323128	Kaufpreis	279.500 EUR
Wohnfläche	ca. 309 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	12	Modernisierung / Sanierung	2023
Badezimmer	4	Nutzfläche	ca. 25 m <sup>2</sup>
Baujahr	1880	Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	2 x Freiplatz		

Objektnummer: 24323128 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	97.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.09.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1880



Objektnummer: 24323128 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323128 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24323128 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323128 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24323128 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323128 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24323128 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323128 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24323128 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323128 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24323128 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323128 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24323128 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323128 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24323128 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323128 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24323128 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323128 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24323128 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 24323128 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Ein erster Eindruck

Mehrfamilienhaus mit Praxisfläche und komfortabler Ausstattung zu verkaufen. Zum Verkauf steht ein ansprechendes Mehrfamilienhaus, das im Jahr 1880 erbaut wurde aber ständig saniert und renoviert wurde und sich auf einem ca. 300 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet. Die Immobilie zeichnet sich durch eine großzügige Wohn- und Gewerbefläche von etwa 309 m<sup>2</sup> aus und bietet auf drei Etagen insgesamt 12 Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Das Erdgeschoss beherbergt eine ca. 100 m<sup>2</sup> große Gewerbefläche, die bislang als Praxis genutzt wurde, jedoch flexibel an verschiedene Geschäftsmodelle angepasst werden kann. Auch der Umbau in zwei einzelne Apartments ist problemlos möglich. Über einen separaten Eingang erreicht man die Wohneinheiten, die sich im Ober- und Dachgeschoss befinden. Insgesamt sind zurzeit drei separate Wohnungen vorhanden, die individuell genutzt oder vermietet werden können. Die letzte umfassende Modernisierung der Immobilie erfolgte im Jahr 2023, wobei insbesondere die Heiztechnik erneuert wurde. Zwei neue Etagenheizungen, installiert in den Jahren 2022/2023, sorgen für zeitgemäße Energieeffizienz und ein angenehmes Wohnklima. Bereits 2001 wurden am Haus energetische Optimierungen vorgenommen, darunter die Dämmung und der Schieferbehang, die zur Verbesserung der Energieeffizienz beitragen. Die vorhandenen Kunststoffenster unterstützen diesen Effizienzansatz zusätzlich. Ein weiteres interessantes Merkmal dieses Gebäudes ist das charakteristische Harzer Doppeldach, das nicht nur optisch anspricht, sondern auch funktional für gute Regenschutz-Eigenschaften steht. Zudem gibt es einen praktischen Schuppen auf dem Grundstück, der zusätzlichen Stauraum bietet, sowie zwei zur Immobilie gehörende Stellplätze, die Parkmöglichkeiten für Bewohner und Besucher bereitstellen. Ein möglicher Nachteil der Immobilie könnte die eher geringe Gartenfläche sein, was jedoch durch die zentrale Lage und die städtischen Annehmlichkeiten in der Umgebung ausgeglichen wird. Diese Immobilie wird komplett frei von Miet- oder Wohnverhältnissen übergeben, was potenziellen Käufern die Möglichkeit bietet, eigene Wohn- oder Nutzungskonzepte sofort zu realisieren. Zusammenfassend ist dieses Mehrfamilienhaus durch seine Kombination aus Wohn- und Gewerbefläche, verkehrsgünstiger Lage und dem Charme eines sanierten Altbaus besonders attraktiv für Käufer, die sowohl Wohnraum als auch Geschäftsräume benötigen oder in einer zentralen Lage wohnen möchten. Bei weiterem Interesse stehen wir Ihnen gerne für detaillierte Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Für eine Finanzierung berät Sie gerne von Poll Finance mit unserer Spezialistin Frau Keller.

**Objektnummer: 24323128 - 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: 24323128 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 97.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1880. Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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: 24323128 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16 Harz

E-Mail: [harz@von-poll.com](mailto:harz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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