

Clausthal-Zellerfeld

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

CODE DU BIEN: 24323128



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 279.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 309 m² • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 300 m²

CODE DU BIEN: 24323128 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24323128 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24323128	Prix d'achat	279.500 EUR
Surface habitable	ca. 309 m ²	Type de bien	Maison multifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	12	Modernisation / Rénovation	2023
Salles de bains	4	Surface de plancher	ca. 25 m ²
Année de construction	1880	Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	2 x surface libre		

CODE DU BIEN: 24323128 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	97.90 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	30.09.2034	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1880

CODE DU BIEN: 24323128 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 24323128 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 24323128 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 24323128 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 24323128 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 24323128 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 24323128 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 24323128 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 24323128 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 24323128 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 24323128 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 24323128 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 24323128 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 24323128 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 24323128 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 24323128 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 24323128 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 24323128 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 24323128 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



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

CODE DU BIEN: 24323128 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Une première impression

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 m² großen Grundstück befindet. Die Immobilie zeichnet sich durch eine großzügige Wohn- und Gewerbefläche von etwa 309 m² aus und bietet auf drei Etagen insgesamt 12 Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Das Erdgeschoss beherbergt eine ca. 100 m² 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 Kunststofffenster 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.

CODE DU BIEN: 24323128 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tout sur l'emplacement

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).

CODE DU BIEN: 24323128 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 97.90 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 24323128 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16 Résine
E-Mail: harz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com