

Clausthal-Zellerfeld

# Geräumiges, teilweise sanierungsbedürftiges Mehrfamilienhaus mit Potenzial in Zentrumslage

????????? ??????????: 24323112



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

???? ??????: 77.000 EUR • ??????????: ca. 210 m<sup>2</sup> • ?????????: 9 • ?????? ????: 543 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24323112 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24323112 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ??? ??????

???????? ??????????	24323112	????? ???????	77.000 EUR
????????????	ca. 210 m <sup>2</sup>	??????	
?????????	9	????????????	Käuferprovision beträgt 4,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	6		
??????????	3		
????? ?????????????	1900	???????????????????? ??????	ca. 150 m <sup>2</sup>
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ??????????????, 3 x ???????	????????	??????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24323112 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?????????????? ????????????

???? ????????????	?????	??????????????????	BEDARF
??????????????	02.07.2033	??????????????	
??????????????????		???????? ???????	283.50 kWh/m²a
???????? ???		??????????????	
		?????????????	H
		??????????????	
		?????????????	

??????? ????????: 24323112 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????



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



???????? ??????????: 24323112 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 24323112 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ?????????



??????? ???????: 24323112 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????





???????? ??????????: 24323112 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ?????????



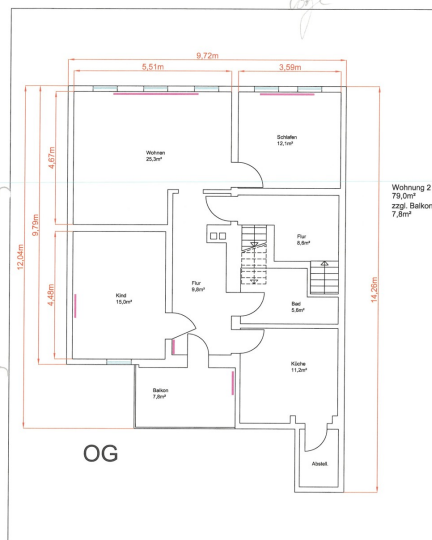
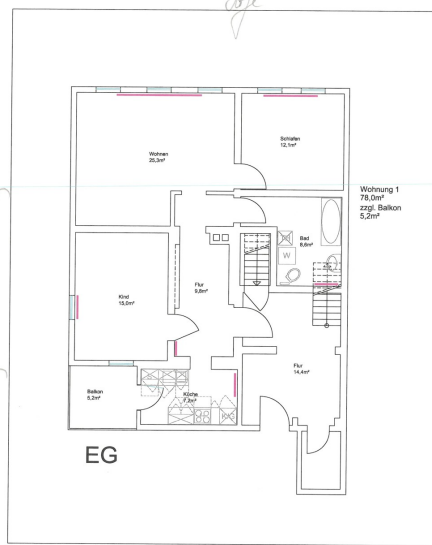
???????? ??????????: 24323112 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ?????????



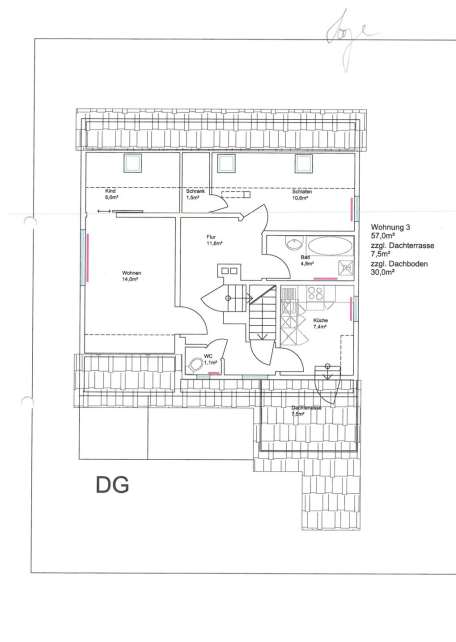
??????? ????????: 24323112 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????



???????? ??????????: 24323112 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ?????????



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)

??????? ????????: 24323112 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein interessantes Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1900 mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 210 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 543 m<sup>2</sup>. Diese Immobilie bietet drei separate Wohneinheiten und ist bestens geeignet für Investoren sowie Mehrgenerationenfamilien. **\*\*Erdgeschoss:\*\*** Das Erdgeschoss umfasst eine Wohnfläche von ca. 78 m<sup>2</sup> und besteht aus drei Zimmern, einer Küche, einem Bad sowie einem Balkon. Diese Einheit ist derzeit nicht vermietet und renovierungsbedürftig, was zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit bietet, sie nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. **\*\*Obergeschoss:\*\*** Die Wohneinheit im Obergeschoss hat eine Wohnfläche von ca. 79 m<sup>2</sup> und umfasst ebenfalls drei Zimmer, eine Küche, ein Bad und einen Balkon. Diese Etage ist aktuell vermietet, was eine kontinuierliche Einnahmequelle darstellt. **\*\*Dachgeschoss:\*\*** Das Dachgeschoss bietet eine Fläche von ca. 57 m<sup>2</sup> und besteht aus 2,5 Zimmern, einer Küche und einem Bad. Auch diese Einheit ist vermietet und trägt zu stabilen Mieteinnahmen bei. **\*\*Einnahmeübersicht:\*\*** Die derzeitigen Mieteinnahmen belaufen sich auf 6960,- € pro Jahr. Bei Vermietung aller drei Wohneinheiten kann die Einnahmen auf etwa 11160,- € pro Jahr gesteigert werden, was ein attraktives Potenzial für Optimierungen darstellt. **\*\*Außenbereich:\*\*** Das Haus verfügt über drei Garagen und zwei Stellplätze, was ausreichenden Parkraum für Bewohner oder Besucher sicherstellt. Ein kleiner Garten bietet zusätzlichen Platz zur Entspannung oder für Freizeitaktivitäten. **\*\*Zustand und Ausstattung:\*\*** Die Immobilie weist Renovierungs- und Sanierungsbedarf auf, bietet jedoch eine solide Grundstruktur für zukünftige Anpassungen und Modernisierungen. Die Ausstattung kann als einfach beschrieben werden, ermöglicht jedoch durch gezielte Renovierungen eine signifikante Wertsteigerung. **\*\*Lage:\*\*** Das Haus befindet sich in zentrumsnaher Lage und verfügt über eine gute Vermietbarkeit. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe und bieten eine hervorragende Anbindung. **\*\*Besonderheiten:\*\*** - Gesamtwohnfläche: ca. 210 m<sup>2</sup> - Grundstücksfläche: ca. 543 m<sup>2</sup> - Anzahl der Zimmer: 9 - Anzahl der Schlafzimmer: 6 - Anzahl der Badezimmer: 3 - Anzahl der Balkon/Terrassen: 3 - Objektart: Haus - Objekttyp: Mehrfamilienhaus - Baujahr: 1900 - Wohnungsgrößen: Erdgeschoss ca. 78 m<sup>2</sup>, Obergeschoss ca. 79 m<sup>2</sup>, Dachgeschoss ca. 57 m<sup>2</sup> - Garagen: 3 - Stellplätze: 2 - Kleiner Garten - Aktuelle Mieteinnahmen: 6960,- € pro Jahr - Soll-Mieteinnahmen: ca. 11160,- € pro Jahr - Zentral gelegen, mit guter Vermietbarkeit Nutzen Sie diese Gelegenheit, um in ein Mehrfamilienhaus mit hervorragendem Potenzial zur Wertsteigerung und attraktiven Mieteinnahmen zu investieren. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

??????? ????????: 24323112 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

??? ??? ??? ????????????

Lage: Clausthal-Zellerfeld liegt im Herzen des Harzes, Niedersachsen, auf einer Höhe von ca. 600 bis 700 Metern über dem Meeresspiegel. Die Stadt ist von idyllischen Wäldern und malerischen Landschaften umgeben, was zu ihrer Attraktivität als Wohnort beiträgt. Die Nähe zu Naturparks und Wanderwegen macht die Region besonders beliebt bei Naturliebhabern. Verkehrsanbindung: Clausthal-Zellerfeld ist gut erreichbar über die Bundesstraße B241 und die B4. Goslar ist nur ca. 21 Kilometer entfernt und über die Bundesstraße erreichbar, was eine angenehme Verbindung zur Stadt bietet. Die nächste Autobahnauffahrt ist ca. 20 Kilometer entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an größere Regionen. Der öffentliche Nahverkehr bietet zudem Busverbindungen in die umliegenden Städte und Gemeinden. Bildung: Die Stadt bietet eine Vielzahl von Bildungseinrichtungen, darunter Grundschulen und eine weiterführende Schule. Besonders hervorzuheben ist die Technische Universität Clausthal, die eine lange Tradition hat und zahlreiche Studienrichtungen im Ingenieurwesen und der Naturwissenschaften anbietet. Dies zieht viele Studenten und Wissenschaftler in die Region und fördert eine lebendige Bildungs- und Wissenschaftskultur. Freizeit: Clausthal-Zellerfeld bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Die Umgebung ist ideal für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Wintersport, insbesondere im Winter, wenn die nahe gelegenen Berge zum Skifahren einladen. Außerdem gibt es kulturelle Einrichtungen wie Museen, Veranstaltungen und lokale Märkte, die das Gemeinschaftsleben bereichern. Für Familien gibt es Spielplätze und Sporteinrichtungen, die ein aktives und gesundes Freizeitleben fördern

??????? ?????????: 24323112 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

????? ???????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 283.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 24323112 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?????????????? ???????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16 ??????

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)