

## Clausthal-Zellerfeld

# Wohn- und Geschäftshaus im Zentrum von Clausthal mit ca. 1260 m<sup>2</sup> Gewerbe- und Wohnfläche

???????? ?????: 24323016\_1



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

???? ?????: 989.000 EUR • ??????: ca. 240 m<sup>2</sup> • ????? ??: 951 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24323016\_1 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

???????? ??????????: 24323016\_1 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ??? ??????

???????? ??????????	24323016_1	????? ???????	989.000 EUR
????????????	ca. 240 m <sup>2</sup>	????????????	????????????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	1840	????????????	
?????? ?????????????	2 x ?????????? ??? ?????????????, 11 x ????????????? ?????? ?????????????, 4 x ?????????	????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		??????	

???????? ??????????: 24323016\_1 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

???? ????????????	??????	??????????????????	BEDARF
??????????????	12.07.2029	??????????????	
??????????????????		???????? ????????	124.80 kWh/m <sup>2</sup> a
???????? ???		??????????????	
???? ??????????????	??????	??????????????	D
		??????????????????	
		??????????????	

???????? ??????????: 24323016\_1 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 24323016\_1 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 24323016\_1 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 24323016\_1 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ?????????





???????? ??????????: 24323016\_1 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 24323016\_1 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 24323016\_1 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 24323016\_1 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 24323016\_1 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 24323016\_1 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 24323016\_1 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 24323016\_1 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ?????????





???????? ??????????: 24323016\_1 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 24323016\_1 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ?????????



??????? ???????: 24323016\_1 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????



???????? ??????????: 24323016\_1 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 24323016\_1 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ?????????

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

??????? ????????: 24323016\_1 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

Dieses zentral gelegene Renditeobjekt im Ortsteil Clausthal direkt am Kronenplatz bietet eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für Investoren, die nach einer rentablen Immobilie suchen, oder zum Eigenbetrieb einer kleinen Pension mit zusätzlicher Vermietung. Das Baujahr dieses Wohn- und Geschäftshauses aus dem Jahr 1840 verleiht dem Objekt einen historischen Charme, während die Ausstattungsqualität als normal eingestuft wird. Die Wohn- und Geschäftsfläche der Häuser beträgt ca. 1240 m<sup>2</sup>, während die Grundstücksfläche großzügige 951 m<sup>2</sup> umfasst. Das Anwesen besteht aus insgesamt 3 Häusern, darunter eine Pension mit 6 Doppelzimmern, 2 Suiten und 1 Apartment bzw. Ferienwohnung mit 3 Schlafzimmern. Zudem verfügt das Objekt über eine großzügige Eigentumswohnung mit ca. 193 m<sup>2</sup>. Zwei zusätzliche Doppelzimmer könnten im hinteren Erdgeschoss dazu gebaut werden. Im Erdgeschoss der Häuser befinden sich vermietete Geschäftsflächen, darunter 2 Läden und ein Büro. Darüber hinaus stehen den Bewohnern 11 Stellplätze, 4 Garagen sowie 2 Carportstellplätze zur Verfügung. Ein weiteres 4. Haus kann zusätzlich erworben werden, was im 1. Obergeschoss eine Erweiterung um 4 weitere Doppelzimmer ermöglicht. In diesem Zusatzgebäude befindet sich ein vermieteter Blumenladen mit Postservice und 4 weiteren Stellplätzen für Mieter und Kunden. Die Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre vielseitige Nutzungsmöglichkeit, sondern auch durch ihre zentrale Lage in Clausthal. Das Objekt bietet somit eine attraktive Investitionsmöglichkeit für Käufer, die langfristig von einer stabilen Rendite profitieren möchten. Aber auch wenn Ihr Traum schon immer eine besondere, kleine Pension in zentraler Lage mit zusätzlichen Mieteinnahmen ist, ist dieses das richtige Objekt. Die Pachteinnahmen der 3 vermieteten Einheiten beträgt ca. 27.000,- Euro pro Jahr. wenn die Pension nicht wie bisher selber betrieben wird kommt die dann erzielbare Pacht dafür noch dazu. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um weitere Informationen zu dieser einzigartigen Immobilie zu erhalten und eine Besichtigung zu vereinbaren.

??????? ???????: 24323016\_1 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

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.

??????? ???????: 24323016\_1 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.7.2029. Endenergiebedarf beträgt 124.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1840. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.



???????? ??????????: 24323016\_1 - 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)