

Clausthal-Zellerfeld

# Solide Kapitalanlage in der Innenstadt von Clausthal; Wohn- und Geschäftshaus mit 4 Garagen

VP azonosító: 24323114

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)VÉTELÁR: 315.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 133 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 342 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24323114 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24323114 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Áttekintés

VP azonosító	24323114	Vételár	315.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 133 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tető formája	Nyeregtető		
Szobák	5		
FÜRDŐSZOBÁK	4		
ÉPÍTÉS ÉVE	1900	Kivitelezési módszer	Szilárd
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	2 x Felsőszintű parkolóhely, 4 x Garázs	Hasznos terület	ca. 180 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Beépített konyha

VP azonosító: 24323114 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	163.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	21.04.2025	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1900
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 24323114 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Az ingatlan



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



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



VP azonosító: 24323114 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

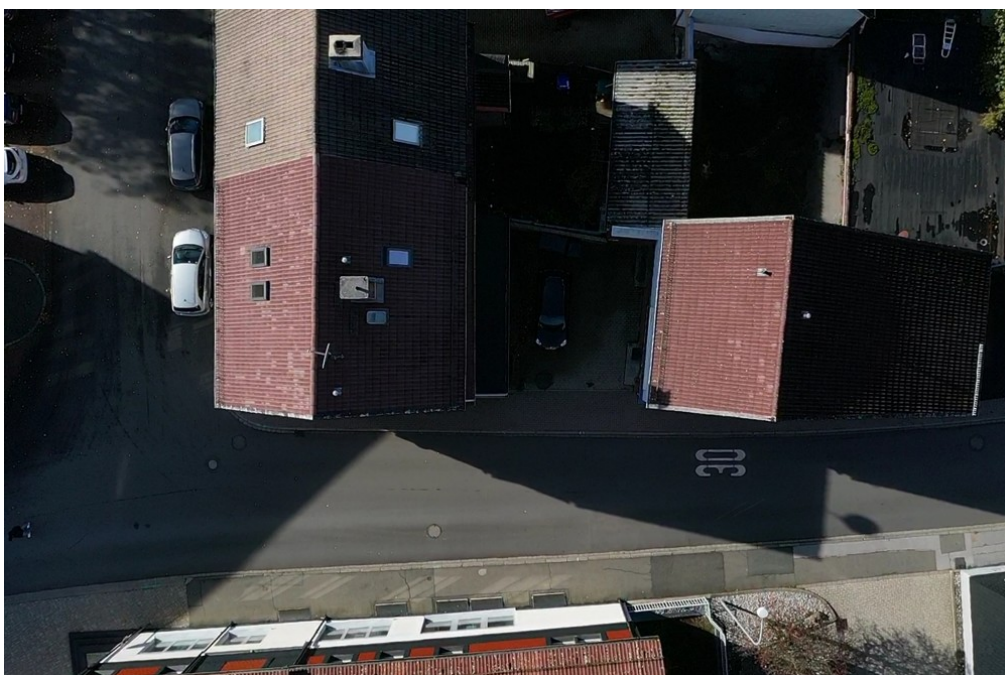
## Az ingatlan





VP azonosító: 24323114 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 24323114 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Az ingatlan





VP azonosító: 24323114 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 24323114 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 24323114 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

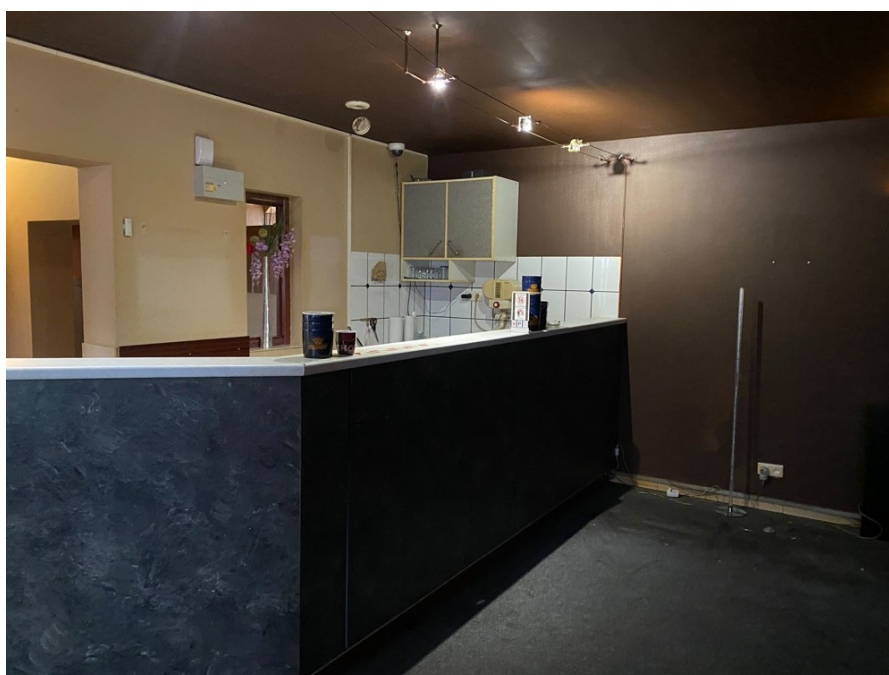
## Az ingatlan





VP azonosító: 24323114 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 24323114 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 24323114 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Az ingatlan





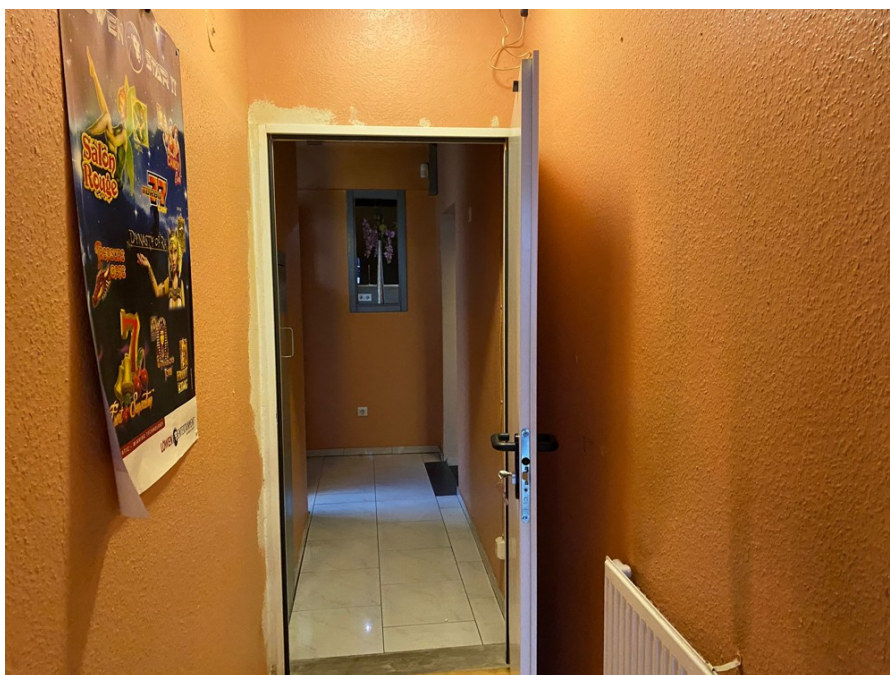
VP azonosító: 24323114 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 24323114 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

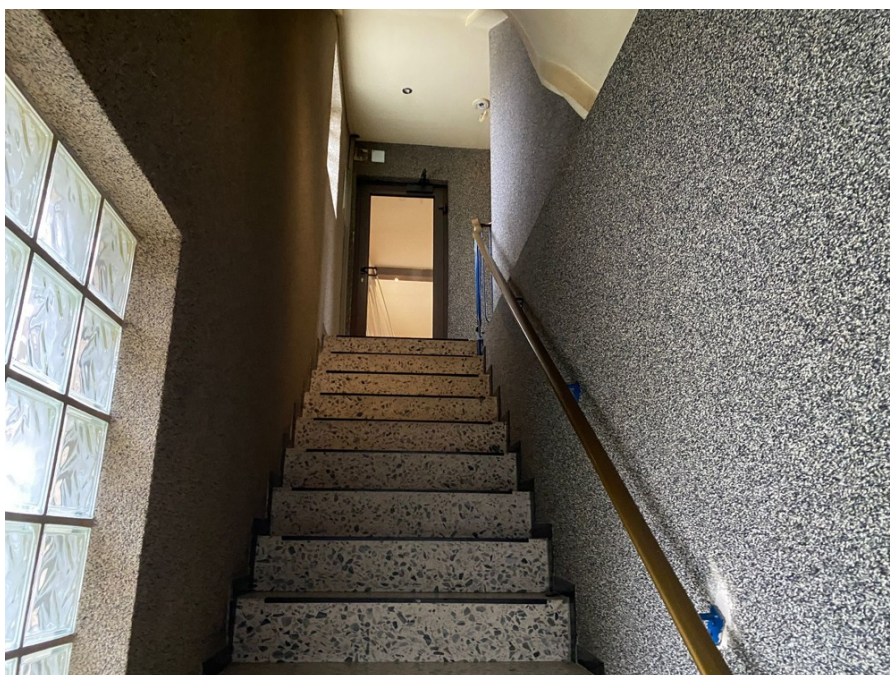
## Az ingatlan





VP azonosító: 24323114 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

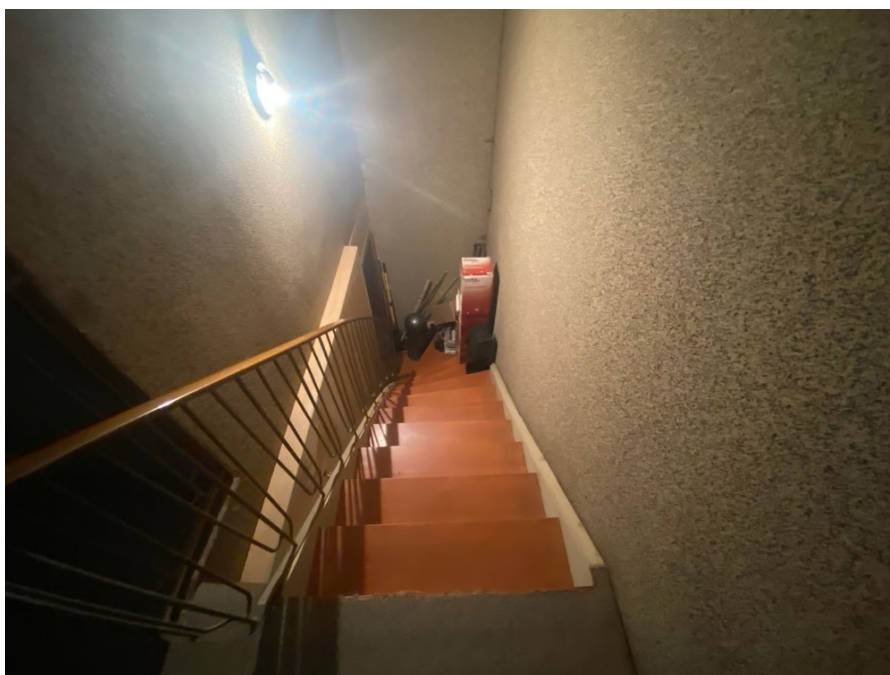
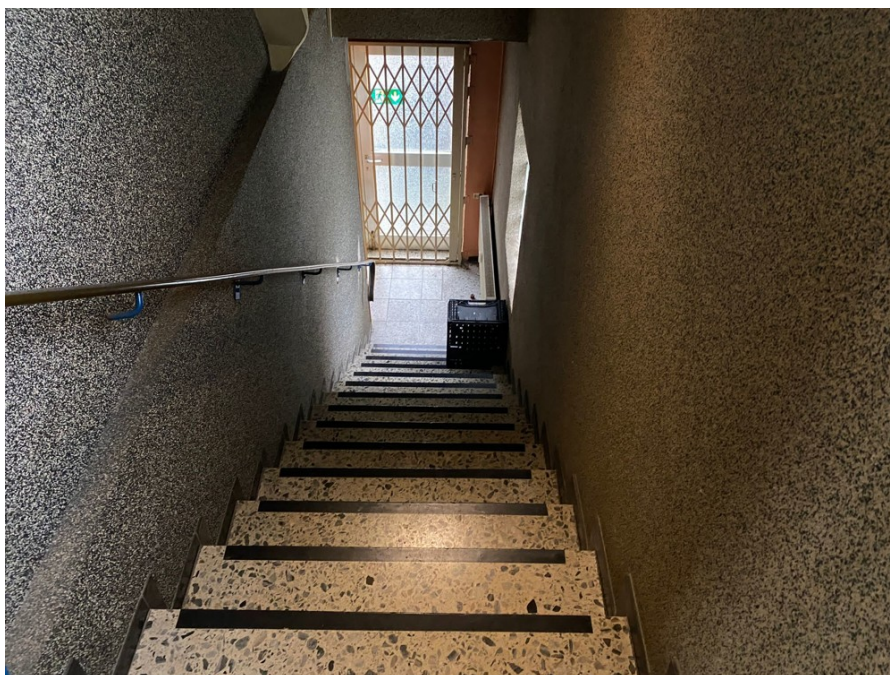
## Az ingatlan





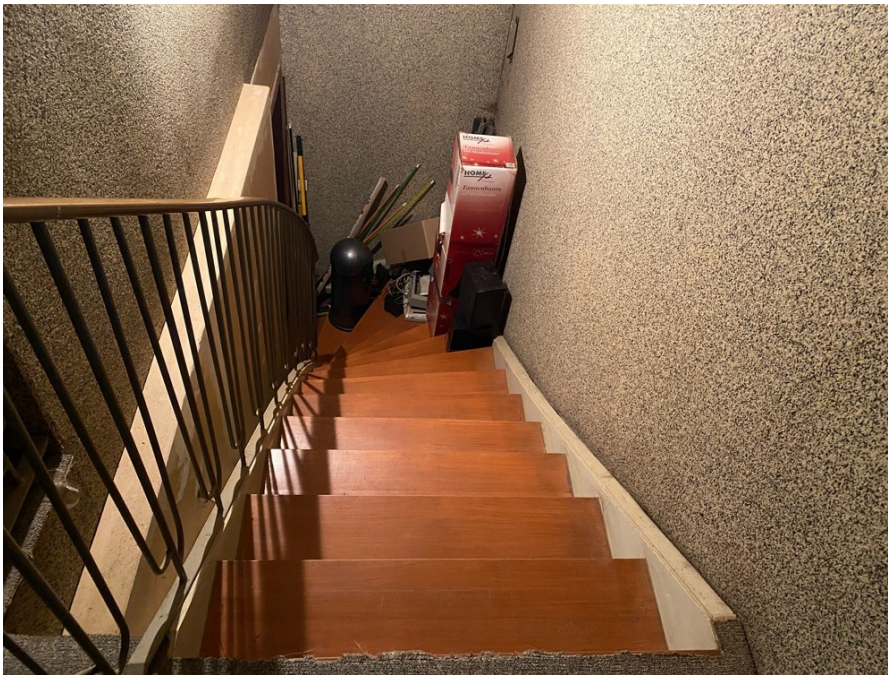
VP azonosító: 24323114 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 24323114 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Az ingatlan





VP azonosító: 24323114 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Az ingatlan





VP azonosító: 24323114 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 24323114 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Az ingatlan

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)

VP azonosító: 24323114 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Az els? benyomás

\*\*Angeboten wird hier ein Wohn- und Geschäftshaus nur wenige Meter vom Kronenplatz in Clausthal-Zellerfeld\*\* Diese attraktive Immobilie mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 133 m<sup>2</sup> und Geschäftsfläche von 152 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von etwa 342 m<sup>2</sup> bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und präsentiert sich als interessantes Wohn- und Geschäftshaus. Das Objekt besteht aus einem Vorderhaus mit einer kleinen, etablierten Gaststätte und drei Wohnungen sowie einem Nebenhaus, das auf zwei Etagen verteilt ist. \*\*Eckdaten der Immobilie:\*\* - Wohn- und Geschäftsfläche: ca. 285 m<sup>2</sup> - Grundstücksfläche: ca. 342 m<sup>2</sup> - Anzahl der Zimmer: 5 - Anzahl der Badezimmer: 4 - Anzahl der Außenparkplätze: 6 - Baujahr: 1900 - Heizungsart: Gas-Zentralheizung (2008) - Ausstattungsqualität: Einfach Im Erdgeschoss des Vorderhauses befindet sich ein gut besuchtes Asia-Restaurant, das seit bereits 10 Jahren besteht und einen ausgezeichneten Ruf genießt. Das Restaurant bietet sowohl Einheimischen als auch Touristen eine beliebte Anlaufstelle und stellt somit eine solide Einnahmequelle dar. \*\*Wohnaufteilung des Vorderhauses:\*\* - Im ersten Obergeschoss liegt eine ca. 55 m<sup>2</sup> große Wohnung mit 2 Zimmern, Küche (derzeit als Kinderzimmer genutzt) und Bad. Diese Wohnung ist aktuell an den Restaurantbetreiber vermietet. - Auch im zweiten Obergeschoss befindet sich eine 2-Zimmer-Wohnung mit etwa 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche. - Im Dachgeschoss ist ein vermietetes Apartment mit ca. 22 m<sup>2</sup> untergebracht. \*\*Nebenhaus:\*\* Das Nebenhaus verfügt über ca. 152 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen. Diese Räumlichkeiten werden derzeit als Geschäftsräume genutzt und sind frisch vermietet. Es besteht jedoch auch die Möglichkeit, die Fläche in zwei getrennte Wohnungen umzubauen, was zusätzliche Wohnmöglichkeiten bietet. \*\*Parkmöglichkeiten:\*\* Zur Immobilie gehören vier vermietete Garagen sowie zwei Stellplätze, die den Gästen der im Objekt befindlichen Spielhalle zur Verfügung stehen. \*\*Heizung:\*\* Beheizt werden die Gebäude durch eine moderne Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2008. \*\*Mieteinnahmen und Finanzierung:\*\* Die derzeitigen Mieteinnahmen belaufen sich auf ca. 32.520,00 € pro Jahr. Diese stabile Rendite, in Kombination mit dem Potenzial für weitere Umgestaltungen und Vermietungen, macht das Angebot besonders interessant. Eine Besichtigung ist nach Vorlage eines Kapitalnachweises möglich. Für Ihre Finanzierung steht Ihnen Frau Keller von unserer Finanzabteilung gerne zur Verfügung. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um in ein vielseitiges und gut vermietetes Objekt im Herzen von Clausthal-Zellerfeld zu investieren. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Bei Ihrer Finanzierung hilft Ihnen gerne Frau Keller mit unserer Finanzabteilung "von Poll Finance".



VP azonosító: 24323114 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Minden a helyszínr?!

Die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld liegt im Landkreis Goslar in Niedersachsen und hat ca. 15.000 Einwohner. Der Luftkurort befindet sich im Oberharz auf einer Höhe zwischen 390 und 821 m über NHN. Die Stadt ist Standort der Technischen Universität Clausthal mit ca. 4000 Studenten. 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.

VP azonosító: 24323114 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.4.2025. Endenergieverbrauch beträgt 163.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. 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.



VP azonosító: 24323114 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16 Gyanta  
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)