

Clausthal-Zellerfeld

## Interessante Immobilie mit drei Wohneinheiten (ca. 243 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche) in guter Wohnlage

????????? ??????????: 25323025



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

???? ??????: 195.000 EUR • ??????????: ca. 243 m<sup>2</sup> • ??????: 11 • ?????? ????: 643 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25323025 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25323025 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ??? ??????

|                     |                       |                      |                       |
|---------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| ???????? ?????????? | 25323025              | ????? ???????        | 195.000 EUR           |
| ???????????         | ca. 243 m²            | ???????????          | Käuferprovision       |
| ????? ???????       | ?????????????? ?????? |                      | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????           | 11                    |                      | MwSt.) des            |
| ?????????           | 3                     |                      | beurkundeten          |
| ????? ????????????? | 1974                  | ???????????????????? | Kaufpreises           |
| ????? ????????????? | 1 x ????????????      | ?????                | ca. 5 m²              |
|                     | ????? ?????????????,  | ??????               | ????????, ??????????  |
|                     | 2 x ???????           |                      |                       |

???????? ??????????: 25323025 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

|                                                     |                       |                                                                              |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                   | ??????                | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 106.60 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 30.09.2034            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | D              |
| ????? ???????????                                   | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1974           |

??????? ?????????: 25323025 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????



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



??????? ???????: 25323025 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????



??????? ???????: 25323025 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????



??????? ???????: 25323025 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????



??????? ???????: 25323025 - 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)

??????? ???????: 25323025 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## ??? ?????? ??????????

In einem beliebten Zellerfelder Wohngebiet und mit weitläufigen Blick steht in Hanglage dieses interessante Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1974. Das Untergeschoss des Hauses sowie die Garagen sind in Massiv-Bauweise erstellt, der obere Bereich ist ein OKAL-Fertighaus. Das Objekt verfügt über ca. 243 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche, die sich aufteilen auf drei Wohneinheiten. Des Weiteren gibt es zwei Garagen sowie einen Aussenstellplatz. Zwei Wohneinheiten sind vermietet. Das Appartement ist leerstehend. Aufgrund der Verkaufsabsicht hat der Eigentümer das Appartement nicht mehr neu vermietet. Dieses war in der Vergangenheit an Studenten vermietet. Eine Neuvermietung des Appartements ist problemlos möglich, da sich das Appartement in einem guten Zustand befindet und auch über eine Einbauküche inkl. Elektrogeräte verfügt sowie über eine kleine Terrasse. Die IST-Netto-Miete beträgt 1.000,00 Euro pro Monat, somit 12.000,00 Euro p.a. Hinzu kommt die Garagen-/Stellplatzmiete mit insgesamt 70,00 Euro pro Monat, somit 840,00 Euro p.a. Bei einer Neuvermietung des Appartements kann sicherlich eine Kaltmiete von mindestens 230,00 Euro erzielt werden, so dass die zu erwartende SOLL-Miete 14.760,00 Euro p.a. betragen kann zuzüglich der Garagenmiete von 840,00 Euro p.a. Beheizt werden die Wohnungen mit einer Gas-Zentralheizung, die sich in der Wohnung im Untergeschoss befindet. Die Immobilie wird regelmäßig gepflegt, jedoch besteht Bedarf an malermäßigen Instandsetzungen insbesondere an der Fassade. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aus Diskretionsgründen keine Fotos der vermieteten Wohnungen veröffentlichen, jedoch sind Besichtigungen nach Absprache möglich. Die wenigen Fotos zeigen die Räume vor der Vermietung. Hier erwerben Sie ein solides Anlageobjekt mit sehr guten Voraussetzungen für langjährige Vermietungen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und die Besichtigung mit Ihnen. Gern hilft Ihnen von Poll Finance mit Frau Keller bei der Realisierung Ihrer Finanzierung.

??????? ???????: 25323025 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

- Gaszentralheizung (Brenner aus 2008)
- zwei Garagen, ein Aussen-Stellplatz
- Fenster aus ca.1995
- Dachdämmung von Innen in ca. 2015
- OKAL-Haus (Sockel Massivbauweise)
- Fundament zur Strassenseite ist isoliert und gedämmt
- erneuerte Anschlüsse Gas und Wasser
- 3 Wohneinheiten
- Laminatfussböden, Teppichfussböden, Fliesen
- geflieste Bäder
- jede Wohnung verfügt über Balkon und/oder Terrasse
- und vieles mehr

??????? ???????: 25323025 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

Die Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld mit insgesamt ca. 16.000 Einwohnern gehört zu den begehrtesten Harzer Städten. Bergbau, die Technische Universität und der Tourismus prägen die Stadt. Eine hervorragende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Kindergärten und Schulen - aber auch Restaurants und gemütlichen Cafés machen das Wohnen und Leben hier angenehm und schön. Clausthal-Zellerfeld verfügt über ein hervorragend ausgebautes Strassennetz in alle Richtungen (nur um einige zu erwähnen: Goslar, Braunlage, Osterode, Seesen). Ebenso ist die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut. Clausthal-Zellerfeld hat zu jeder Jahreszeit viel Schönes zu bieten, sei es Wandern und Radfahren im Frühling und im Herbst, Baden an den Teichen rund um Clausthal-Zellerfeld oder Ski und Rodeln im Winter - hier findet jeder ein spannendes Hobby. Wohnen in Clausthal-Zellerfeld bedeutet viel Lebensqualität.

??????? ???????: 25323025 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 106.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. 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.

??????? ?????????: 25323025 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

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

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16 ??????

E-Mail: harz@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

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