

Exposé

Mehrfamilienhaus in Clausthal-Zellerfeld Studentenwohnheim in Clausthal Zelleferld



Objekt-Nr. OM-474489

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **399.999 €**

38678 Clausthal-Zellerfeld
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1900	Gesamtfläche	350,00 m ²
Grundstücksfläche	400,00 m ²	Sonstige Flächen	50,00 m ²
Etagen	3	Heizung	Zentralheizung
Wohnfläche	300,00 m ²	Nettomiete Soll	50.000
Energieträger	Gas	Nettomiete Ist	20.000
Übernahme	sofort	X-fache Mieteinn.	8,00
Modernisierung Jahr	2026	Anzahl Einheiten	13
Zustand	renovierungsbedürftig		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Studentenwohnheim mit 13 Einheiten und Entwicklungspotenzial in Clausthal-Zellerfeld

Zum Verkauf steht ein Studentenwohnheim mit insgesamt 13 Wohneinheiten in Clausthal-Zellerfeld. Das Objekt bietet eine interessante Kombination aus bereits vermieteten Einheiten, laufenden beziehungsweise vorbereiteten Sanierungsmaßnahmen und weiterem Entwicklungspotenzial.

Ich habe die Immobilie im Jahr 2022 für 400 TEuro erworben.

Nach einem zwischenzeitlichen Wasserschaden im Erdgeschoss wurde der betroffene Bereich vollständig entkernt. In diesem Zuge wurden die Wasserleitungen im Erdgeschoss erneuert.

Eine der Wohnungen im Erdgeschoss ist bereits vollständig saniert. In der zweiten Wohnung wurden die Leitungen erneuert; hier muss noch der Innenausbau fertiggestellt werden.

Darüber hinaus werden drei weitere Wohnungen kernsaniert übergeben. Je nach Wunsch des Käufers können diese Einheiten vermietet oder unvermietet übergeben werden. Vier weitere, nicht sanierte Wohnungen werden im vermieteten Zustand übergeben.

4 weitere Wohnungen könnten entweder gleich vermietet werden. Ich hatte eigentlich vor sie zu sanieren. Das wäre dem Käufer überlassen.

Weitere bereits durchgeführte Maßnahmen:

- * Erneuerung der Gastherme im Jahr 2025
- * Erneuerung der Terrasse im Innenhof
- * Erneuerung der Wasserleitungen im Erdgeschoss
- * Vollständige Sanierung einer Erdgeschosswohnung
- * Vorbereitung weiterer Einheiten für die Sanierung
- * Alle Stromleitungen sind tadellos und ca. 30 Jahre alt.
- * Jede Wohnung hat Ihren eigenen Stromzähler und Wasserzähler
- * Die Wasserleitungen sind auch 30 Jahre alt. Aber es gab schon einige Lötstellen, die lecken. Daher auch die angefangene Sanierung.
- * Fassade zu Straße hin ist Denkmalgeschütz.
- * 2 Fach Verglasung in allen Wohnungen.

Innenhof und Außenbereich

Das Objekt verfügt über einen abgeschlossenen Innenhof mit erneuerter Terrasse. Außerdem steht den Bewohnern ein überdachter Unterstand für Fahrräder zur Verfügung. Gerade bei einer auf Studierende ausgerichteten Vermietung stellt dies einen praktischen Mehrwert dar. Ebenso gibt es einen großen überdachten Schuppen.

Nutzungsmöglichkeiten und Potenzial

Das Wohnheim eignet sich insbesondere für Kapitalanleger, die ein Objekt mit vorhandenen Mieteinnahmen und zusätzlichem Entwicklungspotenzial suchen.

Durch die unterschiedlichen Zustände der Wohneinheiten kann das Objekt schrittweise weiterentwickelt werden. Die bereits sanierten beziehungsweise zur Sanierung vorbereiteten Wohnungen bieten die Möglichkeit, zeitnah zusätzliche oder höhere Mieteinnahmen zu erzielen. Gleichzeitig sorgen die vermietet übergebenen Einheiten für eine bestehende Einnahmebasis.

Die Übergabe der sanierten Einheiten kann nach Absprache vermietet oder unvermietet erfolgen. Dadurch besteht für den Käufer eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der weiteren Vermietungsstrategie.

Verkaufsgrund

Eckdaten

- * Studentenwohnheim mit 13 Wohneinheiten
- * Teilweise vermietet
- * Sanierte und zur Sanierung vorbereitete Einheiten
- * Gastherme aus dem Jahr 2025
- * Abgeschlossener Innenhof
- * Erneuerte Terrasse
- * Überdachter Fahrradunterstand
- * Flexible Übergabe einzelner Einheiten nach Absprache
- * Privatverkauf ohne zusätzliche Käuferprovision

Ausstattung

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt ausschließlich aus zeitlichen und unternehmerischen Gründen. Ich betreibe ein gut laufendes Unternehmen, das inzwischen meine volle Aufmerksamkeit beansprucht. Dadurch kann ich die für die weitere Entwicklung der Immobilie erforderliche Zeit nicht mehr aufbringen.

Aus diesem Grund habe ich mich entschieden, das Objekt zum ursprünglichen Kaufpreis weiterzugeben. Die seit dem Erwerb vorgenommenen Investitionen und Modernisierungen werden dabei nicht zusätzlich auf den Kaufpreis aufgeschlagen.

Das Objekt bietet eine interessante Ausgangslage für einen Käufer, der die bereits begonnenen Maßnahmen fortführen und das Potenzial eines Studentenwohnheims an einem Hochschulstandort weiter ausschöpfen möchte.

Weitere Informationen, Unterlagen sowie Angaben zu den einzelnen Wohneinheiten und bestehenden Mietverhältnissen stelle ich bei ernsthaftem Interesse gerne zur Verfügung. Besichtigungen sind nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Clausthal-Zellerfeld, einem etablierten Hochschulstandort im Oberharz. Durch die Technische Universität Clausthal besteht vor Ort eine kontinuierliche Nachfrage nach studentischem Wohnraum. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten und weitere Angebote des Stadtlebens sind in Clausthal-Zellerfeld gut erreichbar.

Die Kombination aus Universitätsstandort, überschaubarer Stadtgröße und vergleichsweise bezahlbarem Wohnraum macht den Standort insbesondere für Studierende attraktiv. (tu-clausthal.de)

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

