

Clausthal-Zellerfel

## 2-3 Familienhaus mit ca. 203 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 385 m<sup>2</sup> Grundstück im Zentrum von Zellerfeld

CODICE OGGETTO: 25323098



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

PREZZO D'ACQUISTO: 129.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 203 m<sup>2</sup> • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 385 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25323098               |
| Superficie netta    | ca. 203 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde            |
| Vani                | 11                     |
| Camere da letto     | 6                      |
| Bagni               | 3                      |
| Anno di costruzione | 1928                   |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 129.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa plurifamiliare                                                       |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Necessita ristrutturazione                                                |
| Superficie lorda       | ca. 45 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche        | Giardino / uso comune, Cucina componibile                                 |

CODICE OGGETTO: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | Sistema di riscaldamento a un piano | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
|-----------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Riscaldamento                           | Gas                                 | Consumo energetico                                    | 228.70 kWh/m²a      |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 27.09.2035                          | Classe di efficienza energetica                       | G                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                                 | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1928                |

CODICE OGGETTO: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## La proprietà



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





CODICE OGGETTO: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## La proprietà



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)

**CODICE OGGETTO: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel**

## Una prima impressione

Mehrfamilienhaus mit Garten: Zentrales Lebensgefühl und Raum für Visionen

Das hier angebotene Mehrfamilienhaus überzeugt durch sein großzügiges Raumangebot und seine zentrale Lage. Mit einer Wohnfläche von ca. 203 m<sup>2</sup> verteilt auf drei Wohneinheiten und einer Grundstücksfläche von ca. 385 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – sei es zur Eigennutzung mit zusätzlicher Vermietung oder als reines Mehrgenerationenhaus.

Das 1928 in Fachwerkbauweise erbaute Haus wurde über die Jahre in wesentlichen Bereichen modernisiert. Im Jahr 2003 wurden die Kunststoffenster erneuert, ebenso die Elektrik und das Leitungssystem im Erd- und Obergeschoss. Die Ausstattung präsentiert sich insgesamt in normalem Standard. Die Immobilie befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand und bietet daher interessierten Käufern die Möglichkeit, eigene Vorstellungen und Ideen umzusetzen.

Das Haus umfasst insgesamt 10 Zimmer. Die Raumaufteilung gestaltet sich flexibel: Es stehen sechs Schlafzimmer zur Verfügung, verteilt auf die drei Wohneinheiten. Jedes der drei Badezimmer ist zweckmäßig ausgestattet, was den Alltag in einem Haus mit mehreren Bewohnern erleichtert. Die Wohneinheiten sind jeweils mit Etagenheizungen versehen. Insgesamt sind drei Gas-Etagenheizungen (2002, 2000 und 1986) vorhanden, die eine individuelle Temperaturregulierung für jede Einheit erlauben.

Natürlich sind noch einige Renovierungs- oder Sanierungsarbeiten, gerade im Dachgeschoss nötig. Aber dadurch können Sie Ihren eigenen Geschmack direkt umsetzen. Praktisch ist dass das Gebäude voll unterkellerte Gebäude ist, und damit zusätzlichen Stauraum für Haushalt, Vorräte oder Hobbybereich bietet.

Im Außenbereich lädt der Garten zum Verweilen ein. Ein vorhandener Schuppen bietet Platz für Gartengeräte, Fahrräder oder andere Utensilien.

Erwähnenswert ist der aktuelle Vermietungsstand: Das Erdgeschoss ist derzeit vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 305,- €. Dies bietet zukünftigen Eigentümern direkt eine Einnahmequelle. Die restlichen beiden Einheiten stehen derzeit leer und können nach eigenen Vorstellungen genutzt oder ebenfalls vermietet werden.

An der Dachkonstruktion findet sich das sogenannte Harzer Doppeldach, eine traditionelle Bauweise für diese Region, die für einen soliden Wetterschutz und ein angenehmes Raumklima sorgt.

Die Immobilie liegt zentral und ist somit sehr gut an die örtliche Infrastruktur angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in direkter Nähe. Hier profitieren Bewohner von kurzen Wegen und einer optimalen Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens.

Dank seiner attraktiven Lage und seiner Flexibilität eignet sich das Objekt sowohl für Familien als auch für Investoren oder Selbstnutzer, die das Potenzial in dem renovierungsbedürftigen Gebäude erkennen. Das Haus bietet eine solide Ausgangsbasis, um individuelle Wohnräume zu verwirklichen.

Gerne stellen wir Ihnen bei Interesse detaillierte Unterlagen zur Verfügung und stehen für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst vor Ort von den Möglichkeiten dieser Immobilie.

Bei der Finanzierung kann Sie Frau Keller von unserer Finanzabteilung "von Poll Finance" gerne unterstützen

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.



**CODICE OGGETTO: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel**

## Dettagli dei servizi

- Harzer Doppeldach
- Fenster/Elektrik 2003
- Erdgeschoss vermietet (305,- € KM)
- zentrale Lage
- Garten mit Schuppen
- unterkellert
- Harzer Doppeldach
- 3 Wohneinheiten
- Elektrik EG. erneuert 2003
- Leitungssystem EG und OG 2003 neu
- Kunststofffenster aus 2003
- 3 Gas-Etagenheizngen

**CODICE OGGETTO: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel**

## Tutto sulla posizione

Die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld ist mit ihren um die knapp 13.000 Einwohnern eine kleine aber feine Stadt auf der Oberharzer Hochebene im Landkreis Goslar, das ca. 15 Kilometer entfernt liegt. In ca. 20 Kilometer Entfernung findet sich Braunlage, Braunschweig ist ca. eine Autostunde entfernt. Die Stadt liegt zwischen 500 und 600 Höhenmetern und ist umgeben von der faszinierenden Harzlandschaft mit Wäldern, Wiesen und Teichen. Clausthal-Zellerfeld ist anerkannter Luftkurort und lockt Urlauber zum Wintersport.

Der gesamte Harz prosperiert zunehmend als internationales Natur- und Erholungsgebiet mit dem Brocken (1142 Höhenmeter) im Zentrum und verbindet die Länder Sachsenanhalt, Niedersachsen und Thüringen miteinander.

Die Orte Clausthal und Zellerfeld bilden seit Anfang des vergangenen Jahrhunderts eine Stadt, die ihren Ursprung im Abbau von Silber, Blei und Zink hat, der Bergbau hat diese Region über sehr viele Jahrhunderte geprägt. Bis in die Gegenwart wird die Tradition des Bergbaus gepflegt und am Leben erhalten.

Heute beheimatet Clausthal- Zellerfeld die TUC- Technische Universität Clausthal, eine zwar kleine aber als sehr international geltende Universität des Landes Niedersachsen. Sie sichert viele hochwertige und attraktive Arbeitsplätze in Forschung, Mittelstand, Handwerk, Handel und Service, die Infrastruktur ist sehr gut, der Alltag gestaltet sich beschaulich. Die Autobahnen A2, A7 und A38 sorgen für eine schnelle Anbindung des Ortes (ca. 30 Autominuten bis dahin).

**CODICE OGGETTO: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 228.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.



**CODICE OGGETTO: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld

**Tel.:** +49 5323 - 96 23 43 0

**E-Mail:** harz@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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