

Clausthal-Zellerfeld

# 3-Zimmer Eigentumswohnung mit ca. 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 2. OG und Einstellplatz im OT Clausthal

Objektnummer: 24323095



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

KAUFPREIS: 54.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 66 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24323095 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24323095 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Auf einen Blick

Objektnummer	24323095	Kaufpreis	54.500 EUR
Wohnfläche	ca. 66 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 2.650,- € (inkl. MwSt.)
Schlafzimmer	1	Modernisierung / Sanierung	2019
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1972	Nutzfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Freiplatz	Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24323095 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	103.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.06.2020	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 24323095 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



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



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



Objektnummer: 24323095 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323095 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24323095 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24323095 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323095 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

**Objektnummer: 24323095 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Ein erster Eindruck

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung ist eine schöne 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss mit einer guten Raumaufteilung aus dem Baujahr 1972. Mit einer Wohnfläche von ca. 66 m<sup>2</sup> bietet sie ausreichend Platz für eine Familie oder eine WG. Die Wohnung verfügt über 2 Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein zusätzliches Gäste-WC, das zur Zeit als Waschmaschinen/Trockner Raum umfunktioniert wurde. Vom Wohnzimmer erreichen Sie auch direkt den schönen Balkon um die Sonne zu genießen. Die Küche wird mit der vorhandenen Einbauküche verkauft. Die Wohnung verfügt über Kunststofffenster und das Bad wurde erst kürzlich saniert. Die Elektrik stammt aus dem Jahr 2005. 2 Fenster wurden 2001 mit Rollläden ausgestattet. Ein eigener PKW-Stellplatz gehört ebenso zur Ausstattung wie ein geräumiger Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt. Zudem bietet ein großer Kellerraum zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Lage und ist dennoch gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in der näheren Umgebung vorhanden, was den Standort besonders attraktiv für Familien macht. Die Zentralheizung sorgt für angenehme Temperaturen in allen Räumen. Das Hausgeld beträgt zur Zeit 308,- € und enthält alle Kosten ausser Strom. Die Wohnung wird im Moment von der Eigentümerin bewohnt und dann frei übergeben. Der Miteigentumsanteil beträgt 165/10000. Für alle, die auf der Suche nach einer bezahlbaren Wohnung sind, bietet dieses Angebot eine interessante Möglichkeit, den Traum von den eigenen vier Wänden wahr werden zu lassen. Natürlich lässt sich diese Wohnung nach der Sanierung sehr gut vermieten und eignet sich daher auch für Kapitalanleger. Gerne stehen wir für eine Besichtigung zur Verfügung. Bei der Finanzierung kann Sie "von Poll Finance" gern unterstützen.

Objektnummer: 24323095 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Alles zum Standort

Clausthal-Zellerfeld: Ihr idealer Standort im Harz Lage und Umgebung: Clausthal-Zellerfeld liegt im malerischen Harz und bietet eine perfekte Kombination aus natürlicher Schönheit und kultureller Vielfalt. Die Stadt besteht aus den Stadtteilen Clausthal und Zellerfeld und befindet sich auf etwa 500 Metern Höhe im Harzgebirge. Die Umgebung zeichnet sich durch dichte Wälder, klare Seen und sanfte Hügel aus und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Wintersport.

Verkehrsanbindung: Die verkehrstechnische Anbindung von Clausthal-Zellerfeld ist ausgezeichnet. Die Stadt ist über die Bundesstraße 242 gut erreichbar, die Verbindungen zu den größeren Städten der Region herstellt. In den benachbarten Städten Goslar und Bad Harzburg finden Sie Bahnhöfe, die regelmäßige Verbindungen nach Hannover und Berlin bieten. Der öffentliche Nahverkehr innerhalb der Stadt und zur Umgebung wird durch Buslinien sichergestellt, die regelmäßige Verbindungen zu den umliegenden Orten und Sehenswürdigkeiten bieten.

Freizeit und Kultur: Clausthal-Zellerfeld bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten. Die Stadt ist bekannt für ihre historischen Gebäude, darunter die Marktkirche von Clausthal und das Alte Rathaus. Im Winter verwandelt sich die Region in ein Paradies für Skifahrer und Snowboarder, während im Sommer Wanderer und Radfahrer die unberührte Natur genießen können. Die nahegelegenen Nationalparks und Naturreservate bieten zusätzliche Freizeitaktivitäten und Erholungsmöglichkeiten. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Restaurants, Cafés und Geschäfte, die den täglichen Bedarf abdecken und zu gemütlichen Stunden einladen.

Bildung und Infrastruktur: Clausthal-Zellerfeld verfügt über eine gute Bildungsinfrastruktur, einschließlich der renommierten Technischen Universität Clausthal, die eine breite Palette von Studiengängen anbietet. Die Stadt bietet auch alle notwendigen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgungszentren, um den Bedürfnissen der Bewohner gerecht zu werden.



Objektnummer: 24323095 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.6.2020. Endenergieverbrauch beträgt 103.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. 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.

Objektnummer: 24323095 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16 Harz

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)