

## Clausthal-Zellerfeld

# Schönes großes, saniertes 1 Familienhaus mit ca. 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 755 m<sup>2</sup> Grundstück am Zellbach

Objektnummer: 24323066



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

**KAUFPREIS: 245.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 755 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24323066 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24323066 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Auf einen Blick

Objektnummer	24323066	Kaufpreis	245.000 EUR
Wohnfläche	ca. 220 m <sup>2</sup>	Haustyp	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8	Modernisierung / Sanierung	2022
Schlafzimmer	5	Nutzfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1840		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 24323066 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	182.16 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.12.2031	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1840

Objektnummer: 24323066 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 24323066 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323066 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323066 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24323066 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323066 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323066 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323066 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323066 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323066 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323066 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323066 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie





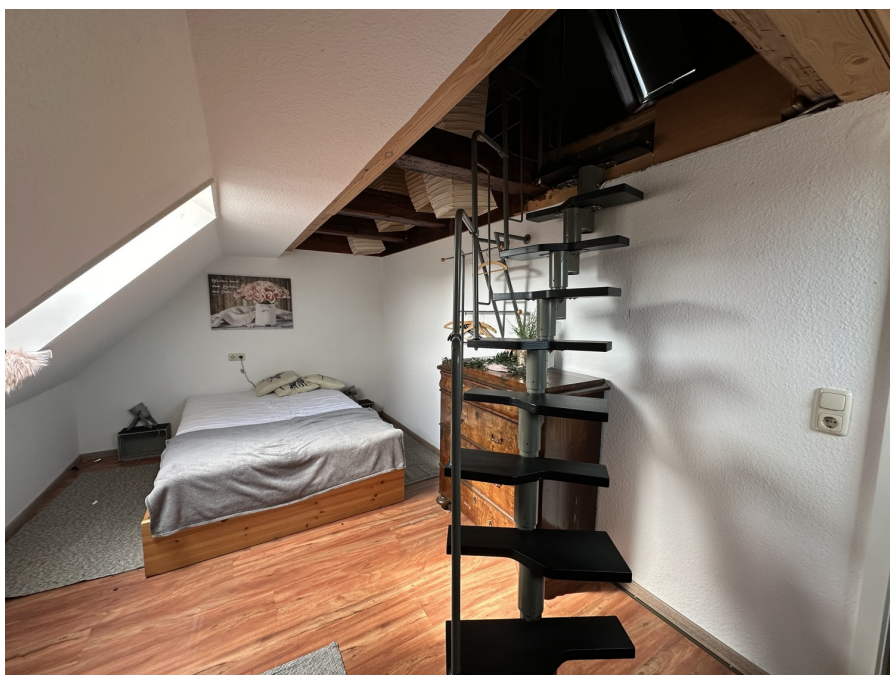
Objektnummer: 24323066 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323066 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323066 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323066 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323066 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie

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)

**Objektnummer: 24323066 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Ein erster Eindruck

Dieses große 1-Familien-Haus steht auf einem 755 m<sup>2</sup> großen Grundstück in zentraler Lage von Clausthal-Zellerfeld am Zellbach. Es bietet ca. 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 3 Etagen, einen Schuppen, der ausbaufähig ist, eine Garage und einen schönen Garten. Im Erdgeschoss befinden sich zwei schöne, große Räume, die zurzeit als Esszimmer und Büro genutzt werden, eine Küche mit Einbauküche und großzügiger Sitzecke mit offenem Fachwerk, sowie ein älteres Bad mit Dusche, Badewanne und WC. Hier ist auch die Heizung für das Erdgeschoss eingebaut, die 2009 erneuert wurde. In diesem Zug wurden auch alle Heizkörper im Erdgeschoss ausgetauscht. Im 1. Obergeschoss liegt das gemütliche Wohnzimmer mit offenem Fachwerk, einem Kaminofen mit Wassertasche zur Heizunterstützung, ein Ruheraum, ein Schlafzimmer mit angegliedertem Bad mit Regendusche, Badewanne und WC, sowie die Waschküche mit der oberen Heizung.. Diese wurde 2014 eingebaut und mit 24 kW ausgewählt, sodass sie das ganze Haus beheizen könnte. Im Dachgeschoss befinden sich zur Zeit zwei Schlafzimmer, sowie ein Kinderzimmer mit einem einer Mansarde als Schlafzimmer. Zusätzlich befindet sich hier auch ein eigenes Bad mit Dusche und WC. Der Harzer Gewölbekeller besteht aus Harzer Grauwacke mit einer Zucht. Hinter dem Haus liegt ein ausbaufähiger Schuppen mit ca. 59 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss und ca. 29 m<sup>2</sup> im Obergeschoss. Die Garage bietet Platz für Ihr Auto und verfügt über eine Grube, die als Regenwasserspeicher genutzt wird. Der schön angelegte Garten mit Rasen und die Terrasse mit festen Ganzjahrespavillons, die auf Wunsch mit erworben werden können. Das Haus wurde 1979 komplett saniert und renoviert. Bis 2007 wurden viele Fenster gegen doppelverglaste Kunststoffenster ausgetauscht und die drei Bäder erneuert. 2016 wurden alle Hauptanschlüsse ausgetauscht und der Hof und die Einfahrt wurden komplett neu gepflastert. 2022 wurden die restlichen 13 Fenster ausgetauscht und im vorderen Bereich mit Rollläden versehen. des Weiteren wurden 2022 alle Zimmertüren erneuert, die Fußböden neu verlegt und die Wände gestrichen. Die neuwertigen Möbeln im Dachgeschoss sind auf Wunsch im Kaufpreis enthalten Gerne stehen wir für eine Besichtigung zur Verfügung. Bei der Finanzierung kann Sie unsere Frau Keller "von Poll Finance" gern unterstützen.

Objektnummer: 24323066 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Alles zum Standort

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.



Objektnummer: 24323066 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.12.2031. Endenergiebedarf beträgt 182.16 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1840. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 24323066 - 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)