

Clausthal-Zellerfeld

# Schönes Fachwerkhaus mit 205 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 842 m<sup>2</sup> Grundstück im Zentrumsnähe von Clausthal

Objektnummer: 24323094



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

**KAUFPREIS: 149.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 205 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 842 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24323094 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

Objektnummer: 24323094 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Auf einen Blick

Objektnummer	24323094	Kaufpreis	149.000 EUR
Wohnfläche	ca. 205 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2020
Zimmer	7	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	3	Nutzfläche	ca. 70 m <sup>2</sup>
Baujahr	1750	Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 24323094 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	229.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.03.2028	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24323094 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 24323094 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323094 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323094 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323094 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323094 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323094 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323094 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323094 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323094 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323094 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323094 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323094 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



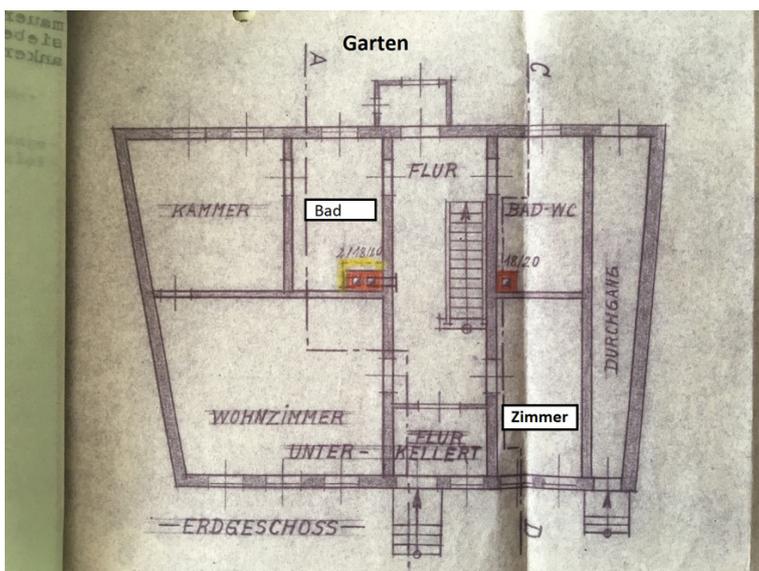
Objektnummer: 24323094 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



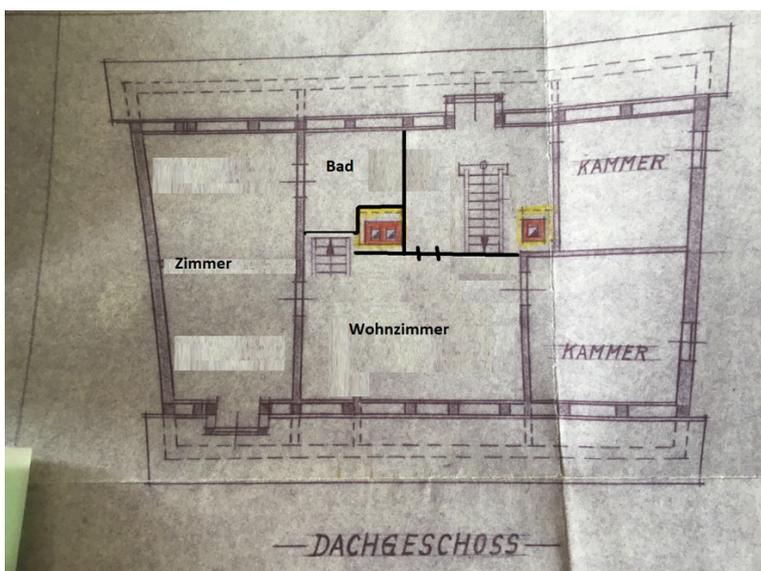
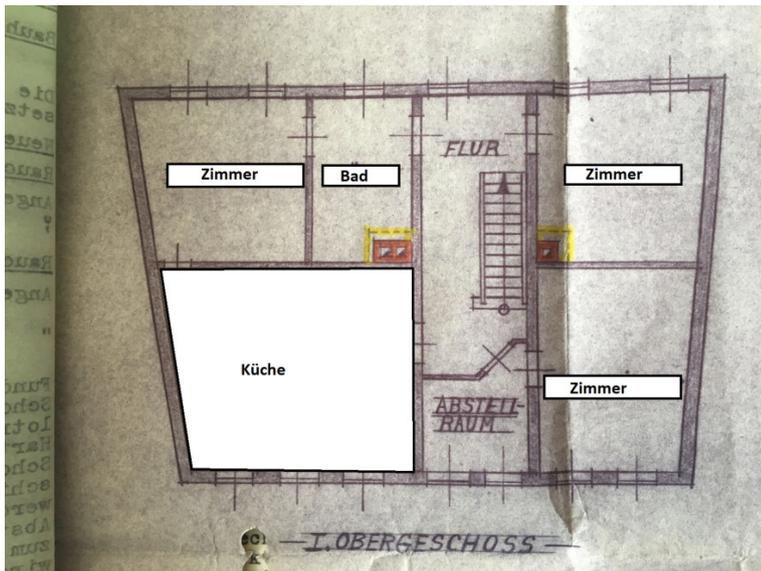
Objektnummer: 24323094 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323094 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323094 - 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: 24323094 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Ein erster Eindruck

Das zum Verkauf stehende Fachwerkhaus in Clausthal-Zellerfeld, erbaut um das Jahr 1750, bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Es kann ideal als großzügiges Familienheim genutzt werden, wobei die Einliegerwohnung im Erdgeschoss separat vermietet werden kann. Alternativ lässt sich das gesamte Haus in eine 7er-WG und eine Einliegerwohnung aufteilen und vollständig vermieten. Mit einer Gesamtwohnfläche von 205 m<sup>2</sup> und einer Nutzfläche von 78 m<sup>2</sup> bietet das Haus flexibel nutzbaren Raum für unterschiedliche Bedürfnisse. Ausstattung und Aufteilung: Gebäude: Die Hauptwohneinheit umfasst sieben Zimmer, die flexibel als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder für andere Zwecke genutzt werden können. Diese werden durch eine gemütliche Wohnküche mit ca. 23 m<sup>2</sup>, ein Wohnzimmer und drei Bäder komplettiert. Darüber hinaus verfügt das Gebäude über einen traditionellen Harzer Keller. Einliegerwohnung: Im Erdgeschoss befindet sich zusätzlich eine komfortable 2-Zimmer-Einliegerwohnung mit ca. 40 m<sup>2</sup>. Diese eignet sich perfekt für Airbnb oder die Vermietung an Studenten. Sie verfügt über ein eigenes Bad und eine Küchenzeile. Außenbereich: Auf dem Grundstück befindet sich ein Schuppen mit einer kleinen Werkstatt, einem zusätzlichen Abstellraum für Fahrräder und einem Hobbyraum, welcher ideal für gesellige Veranstaltungen ist. Die 240 m<sup>2</sup> große Rasenfläche ist pflegeleicht angelegt. Eine gemütliche Grillecke sowie eine kleine Feuerstelle sind ideal für sonnige Sommertage im Harz. Eine Zufahrt ermöglicht den Zugang von hinten in den Garten. Technische Details und Renovierungen: Das Haus verfügt über eine Zentralheizung mit Gasthermen. Die Junkersheizung stammt aus dem Jahr 2001 und wurde regelmäßig gewartet. Die Strom- und Gaszähler für die Einliegerwohnung sind separat. Das gesamte Erdgeschoss wurde 2003 saniert und das Dach neu gedeckt. 2013 wurde das Dachgeschoss ausgebaut. 2020 erfolgten weitere Renovierungsarbeiten am Haus, wie zum Beispiel die Verlegung neuer Vinylböden und der Einbau eines neuen Bades im 1.OG. Es befindet sich somit in einem gepflegten Zustand. Lage: Die zentrale Lage in Clausthal-Zellerfeld bietet eine angenehme Wohnatmosphäre in einer ruhigen Umgebung mit guter Anbindung. Ein Supermarkt ist fußläufig in 4 Minuten erreichbar, das Hauptgebäude der Universität in 5 Minuten, der Campus in 8 Minuten und Wald und Natur zum Spaziergehen in nur 6 Minuten. Bei der Finanzierung kann Sie unsere Frau Keller von der "von Poll Finance" Abteilung gerne unterstützen.

Objektnummer: 24323094 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Alles zum Standort

Die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld liegt im Landkreis Goslar in Niedersachsen. Der Luftkurort befindet sich im Oberharz auf einer Höhe zwischen 390 und 821 m über NHN. Die Stadt ist Standort der Technischen Universität Clausthal. 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: 24323094 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.3.2028. Endenergiebedarf beträgt 229.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1750. 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 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: 24323094 - 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)