

Clausthal-Zellerfeld

# Vielseitiges 3-Familienhaus mit Garten und Schuppen mit 3 Garagen in Top-Lage

CODE DU BIEN: 24323101



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

PRIX D'ACHAT: 195.800 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 200 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.119 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24323101	Prix d'achat	195.800 EUR
Surface habitable	ca. 200 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison multifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	9	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	6	Surface de plancher	ca. 120 m <sup>2</sup>
Salles de bains	3	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Année de construction	1855		
Place de stationnement	3 x surface libre, 3 x Garage		

CODE DU BIEN: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	181.80 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	28.06.2032	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1855

CODE DU BIEN: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété





CODE DU BIEN: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété





CODE DU BIEN: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété

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)

CODE DU BIEN: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Une première impression

**\*\*Mehrfamilienhaus in zentraler und ruhiger Lage mit 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche und großem Grundstück\*\*** Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus, das im Jahr 1855 erbaut wurde und sich durch seine zentrale und dennoch ruhige Lage auszeichnet. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 205 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Wohneinheiten, sowie einem weitläufigen Grundstück von ca. 1119 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie umfasst insgesamt neun Zimmer, darunter sechs Schlafzimmer und drei Badezimmer. Jede Wohneinheit besteht aus drei Zimmern, einer Küche und einem Badezimmer mit Dusche. Zwei der Wohnungen sind mit jeweils einer eigenen Etagenheizung ausgestattet, während die dritte Einheit im Dachgeschoss zurzeit mit einer Elektroheizung beheizt wird; Heizkörper sind jedoch bereits vorhanden und könnten bei Bedarf angeschlossen werden. Das Mehrfamilienhaus ist in einem gepflegten Zustand und verfügt über eine normale Ausstattungsqualität. Hervorzuheben ist die Dämmung des Haupthauses sowie das markante Harzer Doppeldach, welches zusätzlichen Schutz und Langlebigkeit garantiert. Die beiden Gebäude der Immobilie sind komplett geschiefert, was nicht nur zur Ästhetik, sondern auch zur Langlebigkeit beiträgt. Auf dem großen Grundstück befinden sich zudem drei Garagen, die ausreichend Stellfläche für Fahrzeuge bieten, in einem Schuppen mit neuem Dach, der zusätzliche Abstell- und Lagermöglichkeiten bereithält. Der großzügige Garten bietet Potenzial für unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten, ob als Spielfläche, Erholungsort oder Nutzgarten. Besonders attraktiv ist der Harzer Gewölbekeller, der nicht nur historischen Charme versprüht, sondern auch vielseitig nutzbar ist, beispielsweise als Weinkeller. Ein weiterer Vorteil der Immobilie ist, dass alle drei Wohneinheiten frei übergeben werden. Dies ermöglicht es dem neuen Eigentümer, entweder sofort mit der Vermietung zu beginnen oder das gesamte Objekt selbst zu nutzen. Zwei der drei Wohneinheiten sind direkt vermietbar und bedürfen keiner weiteren, größeren Renovierungsarbeiten. Die Heizungsart der Immobilie ist größtenteils auf Etagenheizungen ausgelegt, was zu einer flexiblen und individuellen Wärmeregulierung beiträgt. Zusammenfassend bietet diese Immobilie eine attraktive Kombination aus historischem Charme und praktischen Nutzungsmöglichkeiten. Die Lage in einer ruhigen und gleichzeitig zentralen Gegend sorgt für eine hohe Lebensqualität, während die großzügige Aufteilung der Wohneinheiten sowohl für Eigennutzer als auch für Vermieter interessant ist. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich dieses einzigartige Mehrfamilienhaus vor Ort anzusehen und entdecken Sie die vielseitigen Möglichkeiten, die diese Immobilie bietet.

CODE DU BIEN: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Tout sur l'emplacement

**Lage:** Clausthal-Zellerfeld liegt im Herzen des Harzes, Niedersachsen, auf einer Höhe von ca. 600 bis 700 Metern über dem Meeresspiegel. Die Stadt ist von idyllischen Wäldern und malerischen Landschaften umgeben, was zu ihrer Attraktivität als Wohnort beiträgt. Die Nähe zu Naturparks und Wanderwegen macht die Region besonders beliebt bei Naturliebhabern. **Verkehrsanbindung:** Clausthal-Zellerfeld ist gut erreichbar über die Bundesstraße B241 und die B4. Goslar ist nur ca. 21 Kilometer entfernt und über die Bundesstraßen erreichbar, was eine angenehme Verbindung zur Stadt bietet. Hier befindet sich auch der nächste Bahnhof. Die nächste Autobahnauffahrt ist ca. 20 Kilometer entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an größere Regionen. Der öffentliche Nahverkehr bietet zudem Busverbindungen in die umliegenden Städte und Gemeinden. **Bildung:** Die Stadt bietet eine Vielzahl von Bildungseinrichtungen, darunter Grundschulen und alle weiterführende Schule. Besonders hervorzuheben ist die Technische Universität Clausthal, die eine lange Tradition hat und zahlreiche Studienrichtungen im Ingenieurwesen und der Naturwissenschaften anbietet. Dies zieht viele Studenten und Wissenschaftler in die Region und fördert eine lebendige Bildungs- und Wissenschaftskultur. **Freizeit:** Clausthal-Zellerfeld bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Die Umgebung ist ideal für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Wintersport, insbesondere im Winter, wenn die nahe gelegenen Berge zum Skifahren einladen. Außerdem gibt es kulturelle Einrichtungen wie Museen, Veranstaltungen und lokale Märkte, die das Gemeinschaftsleben bereichern. Für Familien gibt es Spielplätze und Sporteinrichtungen, die ein aktives und gesundes Freizeitleben fördern.

CODE DU BIEN: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.6.2032. Endenergiebedarf beträgt 181.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1855. 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.

CODE DU BIEN: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16 Résine  
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)