

Clausthal-Zellerfeld

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

CODE DU BIEN: 24323095



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

PRIX D'ACHAT: 58.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 66 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24323095 - 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: 24323095 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24323095
Surface habitable	ca. 66 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	3
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1972
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	58.500 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2.650,- € (inkl. MwSt.)
Modernisation / Rénovation	2019
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 5 m <sup>2</sup>
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24323095 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	103.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	06.06.2020	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 24323095 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



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



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

CODE DU BIEN: 24323095 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 24323095 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 24323095 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété





CODE DU BIEN: 24323095 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 24323095 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 24323095 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Une première impression

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,, dass 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 vorhandnen 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.

CODE DU BIEN: 24323095 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24323095 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24323095 - 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)