

Clausthal-Zellerfeld

# Schöne 3-Zimmer Wohnung (81 m<sup>2</sup>) mit 2 Bädern, Balkon, Keller und Garage in Zentrumsnähe

CODE DU BIEN: 24323124



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

PRIX D'ACHAT: 89.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 81 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24323124 - 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: 24323124 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24323124	Prix d'achat	89.000 EUR
Surface habitable	ca. 81 m <sup>2</sup>	Type	Attique
Pièces	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 5 m <sup>2</sup>
Année de construction	1978	Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x Garage		

CODE DU BIEN: 24323124 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	100.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	26.08.2028	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1978



CODE DU BIEN: 24323124 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



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



CODE DU BIEN: 24323124 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété





CODE DU BIEN: 24323124 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 24323124 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété





CODE DU BIEN: 24323124 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 24323124 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 24323124 - 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: 24323124 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Une première impression

3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in zentraler Lage nahe Universität. Zum Verkauf steht eine attraktive Dachgeschosswohnung in zentraler Lage, nur wenige Gehminuten vom Stadtzentrum und dem Hauptgebäude der Universität entfernt. Die Wohnung wurde im Jahr 1978 erbaut und befindet sich in einem guten Zustand. Sie wird ab dem 01.01.2025 frei und bietet eine Wohnfläche von ca. 81 m<sup>2</sup>, die sich durch eine durchdachte Raumaufteilung auszeichnet. Beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen großzügigen Flur, der alle Bereiche der Wohnung miteinander verbindet. Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine individuelle Gestaltung bieten und jeweils eine angenehme Rückzugsmöglichkeit darstellen. Die beiden Badezimmer sind funktional gestaltet und sind jeweils mit einer Dusche, Waschbecken und ein WC ausgestattet ist. Diese Aufteilung eignet sich für Haushalte mit unterschiedlichen Bedürfnissen und unterstützt einen komfortablen Alltag. Das Herzstück der Wohnung bildet der helle und einladende Wohn- und Essbereich, der durch seine offene Gestaltung ein angenehmes Wohngefühl erzeugt. Von hier aus gelangt man auf den privaten Balkon, der einen angenehmen Außenbereich darstellt und an schönen Tagen zum Verweilen einlädt. Die Küche ist direkt an den Wohnbereich angebunden, was kurze Wege ermöglicht und eine praktische Nutzung unterstützt. Zur weiteren Ausstattung der Wohnung gehören ein separater Kellerraum sowie eine Garage, die im Preis inbegriffen ist und zusätzlichen Stauraum sowie einen sicheren Abstellplatz für ein Fahrzeug bietet. Die Zentralheizung sorgt für eine gleichmäßige und zuverlässige Wärmeverteilung in der gesamten Wohnung. Besonders hervorzuheben ist die zentrale Lage der Immobilie, die sowohl durch ihre Nähe zur Universität als auch zur Innenstadt punktet. Diese Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Angeboten und Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr, was den täglichen Weg zur Arbeit oder zu anderen Zielen erheblich erleichtert. Die Ausstattung der Wohnung entspricht einem normalen Standard, was sich in einem fairen Preis-Leistungs-Verhältnis widerspiegelt. Insgesamt bietet diese Dachgeschosswohnung ein attraktives Angebot für all jene, die eine zentral gelegene Wohnung mit guter Anbindung und einer soliden Grundausstattung suchen. Ob zur Eigennutzung oder für Kapitalanleger zur Vermietung, hier stehen viele Möglichkeiten offen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich einen Eindruck von dieser Immobilie zu verschaffen und weitere Details zu erfahren. Wir freuen uns darauf, Ihnen die Wohnung präsentieren zu dürfen und stehen für weitere Fragen jederzeit zur Verfügung.



CODE DU BIEN: 24323124 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Tout sur l'emplacement

Die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld ist mit ihren um die knapp 13.000 Einwohnern eine kleine aber feine Stadt auf der Oberharzer Hochebene im Landkreis Goslar, das ca. 15 Kilometer entfernt liegt. In ca. 20 Kilometer Entfernung findet sich Braunlage, Braunschweig ist ca. eine Autostunde entfernt. Die Stadt liegt zwischen 500 und 600 Höhenmetern und ist umgeben von der faszinierenden Harzlandschaft mit Wäldern, Wiesen und Teichen. Clausthal-Zellerfeld ist anerkannter Luftkurort und lockt Urlauber zum Wintersport. Der gesamte Harz prosperiert zunehmend als internationales Natur- und Erholungsgebiet mit dem Brocken (1142 Höhenmeter) im Zentrum und verbindet die Länder Sachsenanhalt, Niedersachsen und Thüringen miteinander. Die Orte Clausthal und Zellerfeld bilden seit Anfang des vergangenen Jahrhunderts eine Stadt, die ihren Ursprung im Abbau von Silber, Blei und Zink hat, der Bergbau hat diese Region über sehr viele Jahrhunderte geprägt. Bis in die Gegenwart wird die Tradition des Bergbaus gepflegt und am Leben erhalten. Heute beheimatet Clausthal- Zellerfeld die TUC- Technische Universität Clausthal, eine zwar kleine aber als sehr international geltende Universität des Landes Niedersachsen. Sie sichert viele hochwertige und attraktive Arbeitsplätze in Forschung, Mittelstand, Handwerk, Handel und Service, die Infrastruktur ist sehr gut, der Alltag gestaltet sich beschaulich. Die Autobahnen A2, A7 und A38 sorgen für eine schnelle Anbindung des Ortes (ca. 30 Autominuten bis dahin).

CODE DU BIEN: 24323124 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 100.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24323124 - 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)