

Clausthal-Zellerfeld

# 1-2 Familien- oder Mehrgenerationenhaus mit ca. 185 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 1148 m<sup>2</sup> Grundstück

????????? ??????????: 24323033



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

???? ??????: 149.000 EUR • ??????????: ca. 185 m<sup>2</sup> • ?????????: 9 • ??????? ????: 1.148 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24323033 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24323033 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ??? ??????

???????? ??????????	24323033	????? ???????	149.000 EUR
????????????	ca. 185 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ????????	???????????????? ??????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	9		
????????????	2	??????????	?????????
????? ??????????????	1839	????????????????	
?????? ??????????????	3 x ?????????????? ?????? ??????????????	?????????????????????????	ca. 50 m <sup>2</sup>
		???????	?????????, ??????, ??????

???????? ??????????: 24323033 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ??????????	???????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	638.80 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	20.10.2033	??????????????	
???????????????????		?????????????	H
????????? ???		???????????????	
		?????????????	



???????? ??????????: 24323033 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ?????????



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





??????? ???????: 24323033 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????





???????? ??????????: 24323033 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 24323033 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ?????????





???????? ??????????: 24323033 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 24323033 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ?????????





???????? ??????????: 24323033 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ?????????





???????? ??????????: 24323033 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 24323033 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 24323033 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ?????????

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)



??????? ????????: 24323033 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

??? ?????? ???????????

Das sanierungsbedürftige Mehrfamilienhaus aus dem Jahr (ca.) 1850 befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1148 m<sup>2</sup>, wovon die Hälfte als zusätzlicher Bauplatz genutzt werden kann. Damit einer der letzten Baugrundstücke direkt in der Innenstadt. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 185 m<sup>2</sup> und verfügt über insgesamt 9 Zimmer sowie 2 Badezimmer. Die Heizungsart des Hauses ist eine Etagenheizung und bisher wurde pro Etage ein Holzofen verwendet. Die Erdgeschosswohnung ist vermietet, während das Obergeschoss und das Dachgeschoss frei sind. Die Immobilie befindet sich zentrumsnah und verfügt über ausreichend Stellplätze vor dem Haus. Das Haus bietet einen großen Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Zudem gehört ein großes, massives Stallgebäude zur Immobilie, der zusätzlichen Stauraum bietet. Der Zustand der Immobilie ist sanierungsbedürftig, was jedoch Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und Potenzial für Renovierungen bietet. Insgesamt handelt es sich um ein einfaches Mehrfamilienhaus mit großem Grundstück und Charme, das Raum für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Die Immobilie eignet sich ideal für Käufer, die handwerkliches Geschick und die Gestaltungsfreiheit schätzen, um aus diesem Rohdiamanten ein wunderbares Zuhause zu schaffen. Interessenten haben die Möglichkeit, das Haus nach ihren Vorstellungen zu renovieren und in ein gemütliches Eigenheim zu verwandeln. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Kontaktdaten und Terminvereinbarungen erhalten Sie auf Anfrage. Bei der Finanzierung hilft Ihnen gerne von Poll Finance.

???????? ??????????: 24323033 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ???????: 24323033 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.10.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 638.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1850. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.



???????? ??????????: 24323033 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?????????????? ???????????????????

?? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ?? ?????????? ??????????????? ???:

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16 ??????  
E-Mail: harz@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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