

Clausthal-Zellerfeld

# Großzügige Eigentumswohnung mit 130 m<sup>2</sup> und einem Gartenanteil

????????? ??????????: 24323053



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

????? ???????: 77.000 EUR • ??????????: ca. 130 m<sup>2</sup> • ??????????: 6

???????? ??????????: 24323053 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

???????? ??????????: 24323053 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ??? ??????

???????? ??????????	24323053	????? ???????	77.000 EUR
????????????	ca. 130 m <sup>2</sup>	????????????	???????
????? ???????	?????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????		
??????????	6		
??????????	2	???????????????????? ???????	ca. 40 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1900	????????	WC ?????????????, ?????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 24323053 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

???????????	?????????? ??????????	???????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	????????? ????????	217.10 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	17.03.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	G
????????? ???		???????????????????	
????? ????????????	??????	???????????????	

??????? ???????: 24323053 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

Die hier angebotene renovierungsbedürftige Eigentumswohnung befindet sich in einem historischen Gebäude aus dem Jahr 1900 und erstreckt sich über zwei Etagen mit insgesamt ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Derzeit ist die Wohnung in zwei separaten Wohneinheiten aufgeteilt, bietet jedoch die Möglichkeit, wieder zu einer großzügigen Einheit zusammengeführt zu werden. Das Haus (Baujahr 1910) selber steht auf einem 1401 m<sup>2</sup> großem Grundstück. Die Wohnung verfügt über insgesamt 6 Zimmer, darunter 2 Badezimmer in gutem Zustand. Eine Etagenheizung aus dem Jahr 2003 sorgt für angenehme Wärme in den Räumlichkeiten. Zudem gehören zu der Immobilie 2 Kellerräume, ein eigener Gartenanteil sowie die Möglichkeit für ein Stellplatz. Die Lage der Wohnung bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten und Schulen in der Umgebung. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 130 m<sup>2</sup>, was ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Diese Immobilie eignet sich ideal für Käufer, die nach einem interessanten Renovierungsprojekt suchen und die Möglichkeit schätzen, eine großzügige Wohnung nach ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Der Kauf dieser Wohnung bietet Potenzial für eine langfristige Wertsteigerung und eine lohnende Investition in die Zukunft. Das Haus selber müsste in den nächsten Jahren teilweise saniert werden. Zur Hausgemeinschaft gehört eine weitere Wohnung im Erdgeschoss. Zur Zeit gibt es noch keine Hausgeldzahlungen oder Rücklagen. Der Miteigentumsanteil beträgt 613,44/1000stel. Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin, um Ihnen diese einzigartige Immobilie näher vorzustellen und Ihnen die Möglichkeit zu geben, sich von den individuellen Gestaltungsmöglichkeiten und dem Potenzial dieser Wohnung zu überzeugen.

???????? ??????????: 24323053 - 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.

??????? ?????????: 24323053 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 217.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910. 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.



???????? ??????????: 24323053 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

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

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16 ??????

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)