

Clausthal-Zellerfeld

# Schönes Einfamilienhaus mit ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche und großem Garten mit 1247 m<sup>2</sup>, Garage und Carport

???????? ??????????: 24323075



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

???? ??????: 259.000 EUR • ??????????: ca. 130 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ????: 1.247 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24323075 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

???????? ??????????: 24323075 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ??? ??????

???????? ??????????	24323075	????? ???????	259.000 EUR
????????????	ca. 130 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	6	????? ??????????????	2016
?????????????? ???	3	????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????????????	1	??????	??????
????? ?????????????	1954	???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????
?????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ?????????		

???????? ??????????: 24323075 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

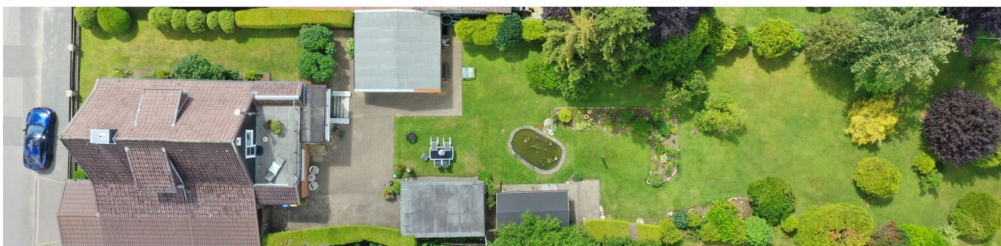
???????????	?????????? ???????????	???????????????????	BEDARF
?????????????		???????????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	215.70 kWh/m²a
???????????????	05.07.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	G
????????? ???		???????????????????	
????? ????????????	?????	???????????????	

???????? ??????????: 24323075 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ?????????



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



???????? ??????????: 24323075 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 24323075 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 24323075 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ?????????





???????? ??????????: 24323075 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 24323075 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ?????????



???????? ?????: 24323075 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????



??????? ????????: 24323075 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????



???????? ??????????: 24323075 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ?????????



???????? ??: 24323075 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????



???????? ??????????: 24323075 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 24323075 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ?????????





???????? ??????????: 24323075 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 24323075 - 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)

??????? ???????: 24323075 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

Zum Verkauf steht ein geräumiges Einfamilienhaus aus dem Jahr 1954, das im Jahr 2005/6 umfangreich modernisiert wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1247 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ausreichend Platz für eine Familie. Das Haus verfügt über insgesamt 6 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und ein Badezimmer. Die Immobilie besticht durch eine gute Raumaufteilung und bietet eine hochwertige Küche, die im Jahr 2014 komplett erneuert wurde. Ein Wintergarten mit Kamin lädt zum Entspannen und Genießen ein. Zudem verfügt das Haus über einen Carport aus dem Jahr 2016, sowie eine Garage und einen großen Garten, der zum Verweilen im Freien einlädt. Das Einfamilienhaus ist mit einer Öl-Zentralheizung ausgestattet, die 2006 installiert wurde. Zusätzlich gibt es einen Gasanschluss im Haus, wenn Sie den Energieträger wechseln möchten. Das Harzer Doppeldach sorgt für eine solide Bauweise und eine gute Dämmung. Das Haus wurde 2005/6 saniert und verfügt über einen Keller mit ausreichend Stauraum. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und bietet trotzdem eine gute Verkehrsanbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in der Nähe vorhanden. Die Lage ist ideal für Familien, die ein ruhiges Zuhause mit ausreichend Platz im Grünen suchen. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als ein solides Einfamilienhaus mit modernen Annehmlichkeiten und ausreichend Platz für eine Familie. Der großzügige Garten und die gute Raumaufteilung machen dieses Haus zu einem attraktiven Angebot für Käufer, die nach einem gemütlichen Zuhause suchen. Gerne stehen wir für eine Besichtigung zur Verfügung.

??????? ???????: 24323075 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

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.

??????? ???????: 24323075 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 215.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952. 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.

???????? ??????????: 24323075 - 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)