

Clausthal-Zellerfeld

Schönes Einfamilienhaus (ca. 240 m² Wohnfläche) mit Einliegerwohnung in bevorzugter Wohnlage

????????? ??????????: 25323049



www.von-poll.com

????? ??????: 295.000 EUR • ??????????: ca. 240 m² • ??????????: 9 • ?????????? ????: 1.848 m²

???????? ??????????: 25323049 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

???????? ??????????: 25323049 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ??? ??????

???????? ??????????	25323049
????????????	ca. 240 m ²
????? ??????	?????????????? ??????
?????????	9
??????????	3
????? ?????????????	1968
????? ?????????????	2 x ???????

????? ???????	295.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	1990
????????? ?????????????	???????
???????????????????? ??????	ca. 70 m ²
???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25323049 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	????????? ???????	203.60 kWh/m²a
??????????????	20.03.2035	???????????	
??????????????????		?????????????	G
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	??????	???????????	
		????? ??????????????	1968
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 25323049 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ?????????



www.von-poll.com



???????? ??????????: 25323049 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ?????????



??????? ????????: 25323049 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????



???????? ??????????: 25323049 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 25323049 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 25323049 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 25323049 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 25323049 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 25323049 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 25323049 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 25323049 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ?????????



??????? ???????: 25323049 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????



???????? ??????????: 25323049 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 25323049 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 25323049 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ?????????



??????? ???????: 25323049 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????



???????? ??????????: 25323049 - 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

??????? ???????: 25323049 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

Geräumiges Einfamilienhaus mit Souterrain Wohnung und Doppelgarage Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, das 1968 auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1848 m² errichtet wurde. Die Immobilie bietet eine beeindruckende Wohnfläche von ca. 240 m², verteilt auf insgesamt 9 Zimmer. Dank der ruhigen Lage und der optimalen Süd-Ausrichtung garantiert das Haus ein einladendes und helles Wohnambiente. Das Haus ist unterteilt in zwei separate Wohneinheiten, davon eine zusätzliche Souterrain-Wohnung mit ca. 80 m² Wohnfläche, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Sie verfügt zusätzlich über eine große Terrasse. Die Hauptwohnung erstreckt sich über ca. 165 m² und verfügt über eine durchdachte Raumaufteilung, die ausreichend Platz für die große Familie bietet. Im Erdgeschoss befindet sich das große Wohnzimmer mit Essbereich und Zugang Balkon und der großen Terrasse, ein Arbeitszimmer, ein Kinderzimmer oder Büro, ein Bad mit Badewanne und Dusche sowie ein zusätzliches Gäste-WC. Über eine Treppe erreicht man das Dachgeschoss, wo man das Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, ein begehrter Kleiderschrank und das Bad mit Dusche und WC findet. Die gesamte Immobilie wurde 1990 letztmals modernisiert, wobei der Dachboden erst 1992 grundlegend ausgebaut wurde. Mit insgesamt drei Badezimmern ist für hohen Komfort und Funktionalität gesorgt. Die Zentralheizung wurde ebenfalls 1990 erneuert und sorgt für angenehme Temperaturen während der kühlen Monate. Ein weiteres Highlight des Hauses ist die Doppelgarage mit Empore, die zusätzlichen Stauraum bietet. Neue hochwertige Holzfenster wurden in den letzten Jahren zu drei Vierteln verbaut und unterstreichen den gepflegten Zustand des Hauses. Die Immobilie wurde fortlaufend instand gehalten: Eingangstür, Garageneinfahrt, Dachrinnen und Schornsteineinfassung wurden neu gestaltet und fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Die Ausstattung entspricht einem guten Standard, der den Ansprüchen moderner Bewohner gerecht wird. Das Dach wurde mit einem Harzer Doppeldach eingedeckt. Das großzügige Grundstück bietet nicht nur viel Platz für Freizeitaktivitäten und Gärten, sondern ist aufgrund der idealen Lage auch besonders geeignet für die Installation von Solar- und Photovoltaikanlagen, um die Energiekosten nachhaltig zu senken. Das Harzer Doppeldach ist ein weiteres Zeichen der soliden Bauweise und sorgt für zusätzliche Sicherheit und Langlebigkeit der Immobilie. Diese Immobilie in ruhiger Lage bietet eine hervorragende Gelegenheit für Familien, die viel Platz schätzen und eine gut durchdachte Raumaufteilung bevorzugen. Durch die Nähe zu den örtlichen Einrichtungen und die gute Anbindung an das Verkehrsnetz ist die Lage sowohl für alltägliche Erledigungen als auch für Freizeitaktivitäten hervorragend geeignet. Wenn Sie auf der Suche nach einem großzügigen, gepflegten Zuhause mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten sind, vereint diese Immobilie all Ihre Wünsche. Vereinbaren Sie

noch heute einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den Vorzügen dieses besonderen Wohnangebots zu überzeugen. Für eine Finanzierung berät Sie gerne von Poll Finance mit unserer Spezialistin Frau Keller.

??????? ???????: 25323049 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

- ruhige Lage
 - gute Raumaufteilung
 - zusätzliche Souterrain Wohnung ca.80 qm
 - viel Wohnraum ca. 165 qm
 - Haus Süd-Ausrichtung
 - Dachboden 1992 ausgebaut
 - große Grundstück
 - Harzer Doppeldach
 - Doppelgarage
 - 3/4 der Fenster neu (Kunststoff)
 - Harzer Doppeldach
 - Doppelgarage mit Empore für zusätzlichen Stauraum
 - Eingangstür, Garageneinfahrt, Dachrinnen, Schornsteineinfassung neu
- Gas Heizung aus 1990.
Ideale Lage für Solar und photovpoitak

??????? ???????: 25323049 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

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).

??????? ?????????: 25323049 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 203.60 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. 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.

???????? ??????????: 25323049 - 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