

Clausthal-Zellerfeld

# Vielseitiges 3-Familienhaus mit Garten und Schuppen mit 3 Garagen in Top-Lage

CODICE OGGETTO: 24323101



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

PREZZO D'ACQUISTO: 195.800 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 200 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.119 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24323101
Superficie netta	ca. 200 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1855
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 3 x Garage

Prezzo d'acquisto	195.800 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 120 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	181.80 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	28.06.2032	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

**CODICE OGGETTO: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Una prima impressione

**\*\*Mehrfamilienhaus in zentraler und ruhiger Lage mit 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche und großem Grundstück\*\*** Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus, das im Jahr 1855 erbaut wurde und sich durch seine zentrale und dennoch ruhige Lage auszeichnet. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 205 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Wohneinheiten, sowie einem weitläufigen Grundstück von ca. 1119 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie umfasst insgesamt neun Zimmer, darunter sechs Schlafzimmer und drei Badezimmer. Jede Wohneinheit besteht aus drei Zimmern, einer Küche und einem Badezimmer mit Dusche. Zwei der Wohnungen sind mit jeweils einer eigenen Etagenheizung ausgestattet, während die dritte Einheit im Dachgeschoss zurzeit mit einer Elektroheizung beheizt wird; Heizkörper sind jedoch bereits vorhanden und könnten bei Bedarf angeschlossen werden. Das Mehrfamilienhaus ist in einem gepflegten Zustand und verfügt über eine normale Ausstattungsqualität. Hervorzuheben ist die Dämmung des Haupthauses sowie das markante Harzer Doppeldach, welches zusätzlichen Schutz und Langlebigkeit garantiert. Die beiden Gebäude der Immobilie sind komplett geschiefert, was nicht nur zur Ästhetik, sondern auch zur Langlebigkeit beiträgt. Auf dem großen Grundstück befinden sich zudem drei Garagen, die ausreichend Stellfläche für Fahrzeuge bieten, in einem Schuppen mit neuem Dach, der zusätzliche Abstell- und Lagermöglichkeiten bereithält. Der großzügige Garten bietet Potenzial für unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten, ob als Spielfläche, Erholungsort oder Nutzgarten. Besonders attraktiv ist der Harzer Gewölbekeller, der nicht nur historischen Charme versprüht, sondern auch vielseitig nutzbar ist, beispielsweise als Weinkeller. Ein weiterer Vorteil der Immobilie ist, dass alle drei Wohneinheiten frei übergeben werden. Dies ermöglicht es dem neuen Eigentümer, entweder sofort mit der Vermietung zu beginnen oder das gesamte Objekt selbst zu nutzen. Zwei der drei Wohneinheiten sind direkt vermietbar und bedürfen keiner weiteren, größeren Renovierungsarbeiten. Die Heizungsart der Immobilie ist größtenteils auf Etagenheizungen ausgelegt, was zu einer flexiblen und individuellen Wärmeregulierung beiträgt. Zusammenfassend bietet diese Immobilie eine attraktive Kombination aus historischem Charme und praktischen Nutzungsmöglichkeiten. Die Lage in einer ruhigen und gleichzeitig zentralen Gegend sorgt für eine hohe Lebensqualität, während die großzügige Aufteilung der Wohneinheiten sowohl für Eigennutzer als auch für Vermieter interessant ist. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich dieses einzigartige Mehrfamilienhaus vor Ort anzusehen und entdecken Sie die vielseitigen Möglichkeiten, die diese Immobilie bietet.

**CODICE OGGETTO: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Tutto sulla posizione

**Lage:** Clausthal-Zellerfeld liegt im Herzen des Harzes, Niedersachsen, auf einer Höhe von ca. 600 bis 700 Metern über dem Meeresspiegel. Die Stadt ist von idyllischen Wäldern und malerischen Landschaften umgeben, was zu ihrer Attraktivität als Wohnort beiträgt. Die Nähe zu Naturparks und Wanderwegen macht die Region besonders beliebt bei Naturliebhabern. **Verkehrsanbindung:** Clausthal-Zellerfeld ist gut erreichbar über die Bundesstraße B241 und die B4. Goslar ist nur ca. 21 Kilometer entfernt und über die Bundesstraßen erreichbar, was eine angenehme Verbindung zur Stadt bietet. Hier befindet sich auch der nächste Bahnhof. Die nächste Autobahnauffahrt ist ca. 20 Kilometer entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an größere Regionen. Der öffentliche Nahverkehr bietet zudem Busverbindungen in die umliegenden Städte und Gemeinden. **Bildung:** Die Stadt bietet eine Vielzahl von Bildungseinrichtungen, darunter Grundschulen und alle weiterführende Schule. Besonders hervorzuheben ist die Technische Universität Clausthal, die eine lange Tradition hat und zahlreiche Studienrichtungen im Ingenieurwesen und der Naturwissenschaften anbietet. Dies zieht viele Studenten und Wissenschaftler in die Region und fördert eine lebendige Bildungs- und Wissenschaftskultur. **Freizeit:** Clausthal-Zellerfeld bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Die Umgebung ist ideal für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Wintersport, insbesondere im Winter, wenn die nahe gelegenen Berge zum Skifahren einladen. Außerdem gibt es kulturelle Einrichtungen wie Museen, Veranstaltungen und lokale Märkte, die das Gemeinschaftsleben bereichern. Für Familien gibt es Spielplätze und Sporteinrichtungen, die ein aktives und gesundes Freizeitleben fördern.

**CODICE OGGETTO: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.6.2032. Endenergiebedarf beträgt 181.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1855. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

**CODICE OGGETTO: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16 Resina  
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)