

Clausthal-Zellerfeld

Schönes geräumiges Haus mit ca. 195 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche in ruhiger Lage, mit einem Grundstück  
von 927 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24323097



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

PREZZO D'ACQUISTO: 339.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 195 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 927 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

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

**CODICE OGGETTO: 24323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24323097
Superficie netta	ca. 195 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Bagni	3
Anno di costruzione	1969
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	339.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2008
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	prefabbricato
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	205.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	30.05.2034	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		



CODICE OGGETTO: 24323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



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





CODICE OGGETTO: 24323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24323097 - 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: 24323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Una prima impressione

Das gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1969 befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 927 m<sup>2</sup> in einer sehr ruhigen Lage wurde. Die Wohnfläche von ca. 195 m<sup>2</sup> erstreckt sich über insgesamt 8 Zimmer, davon 3 Badezimmer. Zusätzlich verfügt das Haus über 2 Balkone/Terrassen, auf denen man die Sonne genießen kann. Die gute Raumaufteilung des Hauses ermöglicht eine angenehme Nutzung der Räume. Die Hauptwohnung mit 145 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für die ganze Familie. Eine zusätzliche Einliegerwohnung mit 55 m<sup>2</sup> bietet die Möglichkeit für Gäste oder auch zur Vermietung. Das Haus wurde im Jahr 2008 weitgehend saniert und 2012 grundsaniert. Die Giebel wurden isoliert und eine neue Haustür eingebaut. Eine moderne Ölheizung aus dem Jahr 2008 sorgt für angenehme Wärme, unterstützt durch einen Brennstoffofen im Wohnbereich. Die Immobilie verfügt über 2 Einbauküchen, welche dem neuen Eigentümer eine flexible Nutzung ermöglichen. Ein großer Garten lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet Platz für Kinder zum Spielen. Ein Highlight des Hauses ist die sonnige Terrasse, auf der man gemütliche Stunden im Freien verbringen kann. Für Fahrzeuge stehen bis zu 3 Stellplätze zur Verfügung. Aus Diskretionsgründen wurden von der Hauptwohnung nur wenige Bilder der Küche und Bäder fotografiert. Wir bitten um Verständnis. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand und bietet mit der modernen Ausstattung und der ruhigen Lage ein ideales Zuhause für eine Familie. Interessenten sollten sich dieses Haus nicht entgehen lassen und einen Besichtigungstermin vereinbaren. Bei der Finanzierung unterstützt Sie gern unsere Finanzabteilung "von Poll Finance".

**CODICE OGGETTO: 24323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Dettagli dei servizi

- sehr ruhige Lage
- gute Raumaufteilung
- Hauptwohnungen mit 141 qm
- zusätzliche Einliegerwohnung mit 55 qm
- 2-3 Stellplätze
- Grundsaniert 2012
- beide Giebel mit Isolierung 2012
- großer Garten
- sonnige Terrasse
- 2 Einbauküchen
- neue Haustür 2012
- Ölheizung aus 2008 mit Kunststofftank



**CODICE OGGETTO: 24323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Tutto sulla posizione

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).

**CODICE OGGETTO: 24323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 205.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. 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.

**CODICE OGGETTO: 24323097 - 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)