

Clausthal-Zellerfeld

# Ein echter Augenschmaus- Modernes Einfamilienhaus im regionalen Stil mit luxuriöser Ausstattung

CODICE OGGETTO: 24461022

Neuvorstellung



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

PREZZO D'ACQUISTO: 495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 265 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 993 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24461022 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

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

**CODICE OGGETTO: 24461022 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24461022	Prezzo d'acquisto	495.000 EUR
Superficie netta	ca. 265 m <sup>2</sup>	Casa	
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Modernizzazione / Riqualficazione	2020
Bagni	5	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1972	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	2 x Garage	Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24461022 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	140.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	14.03.2033	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24461022 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24461022 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24461022 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24461022 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24461022 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24461022 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24461022 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24461022 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24461022 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24461022 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà





**CODICE OGGETTO: 24461022 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Una prima impressione

Willkommen in diesem exquisiten Einfamilienhaus im angesagten Harzer Stil, das 1972 erbaut und 2015- 2020 umfassend und luxuriös modernisiert wurde. Das hübsche Haus ist mit seiner Holzverkleidung ein echter Augenschmaus und macht schon auf den ersten Blick neugierig. Das Haus erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 265 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von ca. 993 m<sup>2</sup> und bietet 7 gemütliche Zimmer, 5 stilvolle Badezimmer und eine einladende Terrasse umrahmt von bunten Blumenbeeten im hinteren Hausgarten. Das Gebäude präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und besticht durch seine luxuriöse Ausstattung. Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem hellen Entrée empfangen, der zentrale Flur führt in alle Räume. Die moderne Einbauküche, das Esszimmer geöffnet zum Wohnbereich mit Zugang zu der herrlichen Terrasse im Garten, ein Schlafzimmer und zwei weitere Zimmer sowie ein großzügiges Bad befinden sich ebenerdig. Im Dachgeschoss auf ca. 90 m<sup>2</sup> lädt der sehr großzügige offene Wohnbereich mit seiner modernen Wohnküche und einer einladenden Kochinsel zum Verweilen ein, die imposante Dachterrasse, teilweise überdacht mit schönem Ausblick unterstreicht das Wohlfühl und bietet einen Ort der Ruhe und Entspannung. Die Räume sind hell und offen gestaltet, Bäder und Gäste WC gibt es auf beiden Etagen. Das Haus verfügt zudem über eine Sauna, einen Keller und zwei Garagen, die ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge bieten. Der wunderschöne Blumengarten lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet viel Raum für Ihre individuellen Gestaltungsideen. Die Lage des Hauses ist ruhig und idyllisch, was eine erholsame Atmosphäre garantiert. Dennoch sind Geschäfte, Restaurants und andere Einrichtungen des täglichen Bedarfs in der Nähe, was den Wohnkomfort erhöht. Alles in allem bietet diese besondere Immobilie im Oberharz ein einzigartiges Wohnerlebnis inmitten einer malerischen Umgebung. Wenn Sie auf der Suche nach einem luxuriösen und modernen Zuhause sind, das sofort bezugsfertig ist, könnte dieses Haus genau das Richtige für Sie sein. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Traumhaus begeistern.

**CODICE OGGETTO: 24461022 - 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: 24461022 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.3.2033. Endenergiebedarf beträgt 140.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24461022 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Partner di contatto

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

Ines Baumbach-Weber

---

Bahnhofstraße 10a Nordhausen  
E-Mail: nordhausen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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