

Clausthal-Zellerfeld

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

Número da propriedade: 24323101



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

PREÇO DE COMPRA: 195.800 EUR • ÁREA: ca. 200 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 9 • ÁREA DO TERRENO: 1.119 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Numa vista geral

Número da propriedade	24323101
Área	ca. 200 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	9
Quartos	6
Casas de banho	3
Ano de construção	1855
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 3 x Garagem

Preço de compra	195.800 EUR
Natureza	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Área útil	ca. 120 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	181.80 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	28.06.2032	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1855

Número da propriedade: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## O imóvel





Número da propriedade: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## O imóvel





Número da propriedade: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## O imóvel

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)

Número da propriedade: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Uma primeira impressão

**\*\*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.

Número da propriedade: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)