Clausthal-Zellerfeld

Schöne 3 Zimmer Eigentumswohnung mit Balkon und ca. 60 qm Wohnfläche in der Goslarschen Straße

Objektnummer: 25323091

KAUFPREIS: 44.900 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 60 m^2 • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 25323091 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25323091 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	25323091
Wohnfläche	ca. 60 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1978

Kaufpreis	44.900 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 2.750,- € (inkl. MwSt.)
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25323091 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	113.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.08.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 25323091 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25323091 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25323091 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25323091 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25323091 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25323091 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25323091 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25323091 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25323091 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Ein erster Eindruck

Dachgeschosswohnung mit Balkon , ideal für Kapitalanleger oder zur Selbstnutzung

Willkommen in dieser gepflegten Eigentumswohnung im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses, die sich durch eine ruhige und zentrale Wohnlage auszeichnet. Die Wohnfläche von ca. 60 m² verteilt sich auf drei gut geschnittene Zimmer und bietet somit ideale Voraussetzungen für Singles, Paare oder eine kleine Familie, die ein komfortables Zuhause suchen.
Die Wohnung wurde 1978 erbaut und befindet sich in einem Haus, das sich in einem gepflegten Zustand präsentiert. Der Zugang zur Wohnung erfolgt über das gemeinschaftlich genutzte Treppenhaus. Bereits beim Betreten des Flurs erhält man einen angenehmen Eindruck vom Gesamtbild der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie in alle weiteren Zimmer.
Das lichtdurchflutete Wohnzimmer überzeugt mit einem direkten Ausgang auf den Balkon. Hier bietet sich Ihnen ein Blick ins Umfeld, der zu entspannten Momenten am Morgen oder nach Feierabend einlädt. Die zentrale und dennoch ruhige Lage der Immobilie sorgt dafür, dass Sie das urbane Leben genießen können, ohne auf Erholung verzichten zu müssen.
Für erholsamen Schlaf stehen Ihnen ein separates Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden kann. Beide Räume überzeugen durch ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.
Die Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet und bietet alles, was Sie für die täglichen Aufgaben benötigen. Dank durchdachter Raumaufteilung ist genügend Platz zum Kochen und Arbeiten vorhanden. Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und ermöglicht einen unkomplizierten Einzug.
Die Wohnung verfügt über zwei Bäder: Ein Badezimmer ist mit einer Badewanne und WC ausgestattet, das zweite Bad verfügt über eine Dusche und ebenfalls ein WC. Beide Bäder bieten durch Fensterelemente eine angenehme Belichtung und Belüftung.
Ein weiteres Plus: Für Fahrzeuge stehen allgemeine Stellplätze am Haus zur Verfügung. Somit ist die Parkplatzsuche kein Thema.
Die Wohnung wird mit einer Zentralheizung beheizt, wodurch ein angenehmes Raumklima auch an kühleren Tagen gewährleistet ist. Die Ausstattungsqualität entspricht einem normalen Standard, sodass Sie auf solider Basis Ihre eigenen Wohnideen realisieren können.
Ein Hausgeld in Höhe von derzeit 402,74 € monatlich, davon 79,95 € nicht umlagefähig, deckt die Bewirtschaftung und notwendige Rücklagen ab.

Die Wohnung wird frei übergeben und kann sofort selber genutzt werden oder steht zur Vermietung bereit.
Insgesamt bietet diese Dachgeschosswohnung ein durchdachtes Raumkonzept, eine günstige Lage sowie solide Ausstattungsmerkmale. Überzeugen Sie sich selbst und lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorteilen dieser Wohnung begeistern.
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Für die Finanzierung steht Frau Keller von unserer Finanzabteilung “von Poll Finance” gerne zur Verfügung

Objektnummer: 25323091 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Alles zum Standort

Die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld liegt im Landkreis Goslar in Niedersachsen. Clausthal befindet sich im Oberharz auf einer Höhe zwischen 390 und 821 m über NHN.
Die Stadt ist Standort der Technischen Universität Clausthal.
Clausthal-Zellerfeld liegt auf der Oberharzer Hochebene. Die Umgebung ist im Vergleich zum Großteil des Harzes weniger bergig, sondern nur hügelig. In der Folge ist das Umland auch weniger stark bewaldet und es gibt mehr Wiesen und Ackerflächen. Verstreut in und um Clausthal-Zellerfeld finden sich zahlreiche Teiche und Wasserläufe des Oberharzer Wasserregals.

Die Stadt besteht im Zentrum aus den beiden Stadtteilen Clausthal (im Süden) und Zellerfeld (im Norden), deren ursprüngliche Stadtgebiete durch die natürliche Grenze des Zellbachs getrennt werden. Bis 1924 waren Clausthal und Zellerfeld zwei selbständige Städte. Ihr Zusammenschluss erfolgte aufgrund starken Drucks seitens der Obrigkeit. Dass Clausthal und Zellerfeld bis heute noch nicht in den Herzen ihrer Bürger zusammengewachsen sind, zeigt die Tatsache, dass es immer noch zwei Schützenvereine und zwei Fußballvereine gibt. Bis 2007 hatten Zellerfeld und Clausthal, obwohl die Freiwillige Feuerwehr offiziell fusioniert war, sogar noch getrennte Feuerhäuser. Zum Stadtteil Zellerfeld gehört auch die nördlich davon gelegene Siedlung Erbprinzentanne. Zum 1. Juli 1972 wurde die südlich von Clausthal gelegene Gemeinde Buntenbock als dritter Stadtteil eingemeindet.
Durch die gemeindliche Neubildung zum 1. Januar 2015 gliedert sich die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld wie folgt:
Altenau-Schulenberg,
Buntenbock, Clausthal-Zellerfeld und Wildemann.
Die Stadt wird wegen des Höhenklimas und der klaren Luft bei Sportlern, Asthmatikern und Pollenallergikern geschätzt und ist staatlich anerkannter Luftkurort.[2]
Das Clausthal-Zellerfelder Wetter ist geprägt durch das typisch raue Oberharzer Klima mit kräftigen Westwinden. Es ist zumeist einige Grad kälter als im norddeutschen Flachland. Es gibt aber auch zahlreiche sonnige Tage, und bei tiefhängender Wolken- oder Nebeldecke kann es sogar vorkommen, dass in Clausthal-Zellerfeld die Sonne scheint, während es im Tiefland bedeckt ist.

Neben den schulischen Einrichtungen der Primar- und Sekundarstufe, befinden sich in Clausthal-Zellerfeld die Fachschule für Wirtschaft und Technik und die Technische Universität Clausthal. Die Einrichtungen der TU finden sich konzentriert auf dem Campus

Feldgrabengebiet sowie verteilt im Clausthaler Stadtbereich und auf der Tannenhöhe.
Grundschulen:
Grundschule Clausthal
Grundschule Zellerfeld
Weiterführende Schulen:
Gymnasium Robert-Koch-Schule (offene Ganztagsschule)
Haupt- und Realschule Clausthal-Zellerfeld
Von 1877 bis 1976 verkehrten vom Bahnhof aus Züge der Innerstetalbahn Richtung Altenau und Langelsheim. Heute wird der öffentliche Nahverkehr durch mehrere Buslinien, u. a. nach Goslar, Osterode am Harz, Altenau und Sankt Andreasberg, gewährleistet.

Objektnummer: 25323091 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.8.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 113.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Objektnummer: 25323091 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld
Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0
E-Mail: harz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com