

Clausthal-Zellerfeld

# Attraktive Eigentumswohnung in unmittelbarer Nähe zum Waldseebad Clausthal-Zellerfeld

Objektnummer: 26323083



KAUFPREIS: 45.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 35,86 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 26323083 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

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

Objektnummer: 26323083 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Auf einen Blick

Objektnummer	26323083
Wohnfläche	ca. 35,86 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Baujahr	1992

Kaufpreis	45.500 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 2.850,- € (inkl. MwSt.)
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26323083 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	101.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.02.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 26323083 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323083 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323083 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323083 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323083 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323083 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie

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)

**Objektnummer: 26323083 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## **Ein erster Eindruck**

In einer gepflegten Wohnanlage in der Tannenhöhe erwartet Sie diese helle Eigentumswohnung, die durch ihre angenehme Raumaufteilung, die ruhige Umgebung und den Blick ins Grüne überzeugt. Hier verbinden sich komfortables Wohnen, praktische Ausstattungsdetails und eine naturnahe Lage zu einem attraktiven Gesamtangebot.

Bereits beim Betreten der Wohnung vermittelt der freundliche Eingangsbereich ein angenehmes Wohngefühl. Von hier aus erschließen sich die einzelnen Räume auf kurzen Wegen. Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft sowie einen Essbereich. Große Fensterflächen sorgen für eine helle Atmosphäre und schaffen einen harmonischen Übergang zum überdachten Balkon.

Der Balkon lädt dazu ein, die ruhige Umgebung und den Blick auf die gewachsene Nachbarschaft zu genießen. Ob beim morgendlichen Kaffee oder einem entspannten Abend nach Feierabend – hier entsteht ein angenehmer Rückzugsort mit hohem Erholungswert.

Die separate Küche präsentiert sich funktional und gepflegt. Dank des großen Dachflächenfensters wird sie mit viel Tageslicht versorgt und bietet optimale Voraussetzungen für den täglichen Wohnkomfort.

Das Schlafzimmer überzeugt durch seine angenehme Größe und die freundliche Belichtung. Ein weiteres Zimmer eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Beide Räume bieten ausreichend Platz für individuelle Wohnkonzepte.

Das Badezimmer ist klassisch ausgestattet und verfügt über eine Badewanne mit Duschmöglichkeit, ein Waschbecken sowie ein WC. Helle Fliesen und das Fenster sorgen für eine freundliche Atmosphäre und gute Belüftungsmöglichkeiten.

Ein zusätzlicher Mehrwert dieser Immobilie sind die praktischen Nebenflächen. Im Kellergeschoss stehen ein eigener Kellerraum sowie eine gemeinschaftliche Waschküche zur Verfügung und schaffen wertvollen Stauraum sowie zusätzlichen Komfort im Alltag.

Auch die gepflegte Wohnanlage hinterlässt einen positiven Eindruck. Die ansprechende Architektur, die ruhige Wohnlage und die unmittelbare Nähe zur Natur machen diese Immobilie besonders interessant für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

**Die Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, hellen Wohnräumen, Balkon, Kellerraum und gemeinschaftlicher Waschküche bietet beste Voraussetzungen für ein angenehmes Wohnen in einer der beliebtesten Wohnlagen von Clausthal-Zellerfeld.**

**Eine Immobilie für Menschen, die eine ruhige Wohnlage, funktionalen Komfort und die Nähe zur Natur zu schätzen wissen.**

**Für eine eventuelle Finanzierung steht Ihnen Frau Keller bei von Poll Finance gerne zur Verfügung**

**Objektnummer: 26323083 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## **Ausstattung und Details**

- **Heller Wohnbereich mit direktem Zugang zum überdachten Balkon**
- **Überdachter Balkon mit schönem Ausblick ins Grüne**
- **Separate Küche mit Tageslicht**
- **Großzügige Fensterflächen für ein angenehmes Wohnambiente**
- **Funktionale Einbauküche**
- **Tageslichtbad mit Badewanne und Duschköglichkeit**
- **Kunststofffenster**
- **Eigener Kellerraum**
- **Gemeinschaftliche Waschküche im Kellergeschoss**
- **Gepflegte Wohnanlage in ruhiger Wohnlage**
- **Naturnahes Wohnumfeld im Oberharz**

**Objektnummer: 26323083 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## **Alles zum Standort**

Clausthal-Zellerfeld steht für naturnahes Wohnen im Herzen des Harzes – ruhig, authentisch und von einer einzigartigen Mittelgebirgslandschaft geprägt. Als anerkannte Berg- und Universitätsstadt verbindet Clausthal-Zellerfeld eine hohe Lebensqualität mit einer hervorragenden Infrastruktur und unmittelbarer Nähe zur Natur.

Dichte Wälder, zahlreiche Bergseen und das historische Oberharzer Wasserregal prägen das Stadtbild und verleihen dem Standort einen besonderen Charakter. Die Verbindung aus traditioneller Harzer Architektur, universitärer Prägung und einer außergewöhnlichen Landschaft schafft eine Wohnqualität, die Erholung, Freizeit und Alltag auf besondere Weise vereint.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie gastronomische Angebote befinden sich direkt im Stadtgebiet. Die Technische Universität Clausthal trägt zusätzlich zu einem lebendigen und internationalen Umfeld bei. Über die Bundesstraßen B241 und B242 sind die umliegenden Städte des Harzes sowie die Autobahnen A7 und A36 gut erreichbar.

Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zu zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Wander- und Radwege, Loipen, Bergseen sowie vielfältige Sport- und Naturangebote beginnen praktisch vor der Haustür. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, hoher Lebensqualität und guter Erreichbarkeit macht Clausthal-Zellerfeld zu einem attraktiven Wohnstandort für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende gleichermaßen.

**Überblick der Entfernungen:**

- **Historische Altstadt Clausthal-Zellerfeld: wenige Minuten**
- **Oberharzer Bergseen und Wanderwege: unmittelbar erreichbar**
- **Technische Universität Clausthal: circa 5 Minuten mit dem Auto**
- **Goslar: circa 25 Minuten mit dem Auto**
- **Bad Harzburg: circa 30 Minuten mit dem Auto**
- **Autobahn A7 (Seesen): circa 20 Minuten mit dem Auto**
- **Flughafen Hannover: circa 90 Minuten mit dem Auto**

**Objektnummer: 26323083 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Weitere Informationen

**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: 26323083 - 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](mailto:harz@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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