

**Clausthal-Zellerfeld**

# Viel Platz für die ganze Familie – Einfamilienhaus mit Garten, Balkon & Top-Lage in Clausthal

**Objektnummer: 26323057**



**KAUFPREIS: 185.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 754 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26323057 - 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: 26323057 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Auf einen Blick

Objektnummer	26323057
Wohnfläche	ca. 135 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1980
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	185.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2004
Bauweise	Fertigteile
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26323057 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	87.42 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.02.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 26323057 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



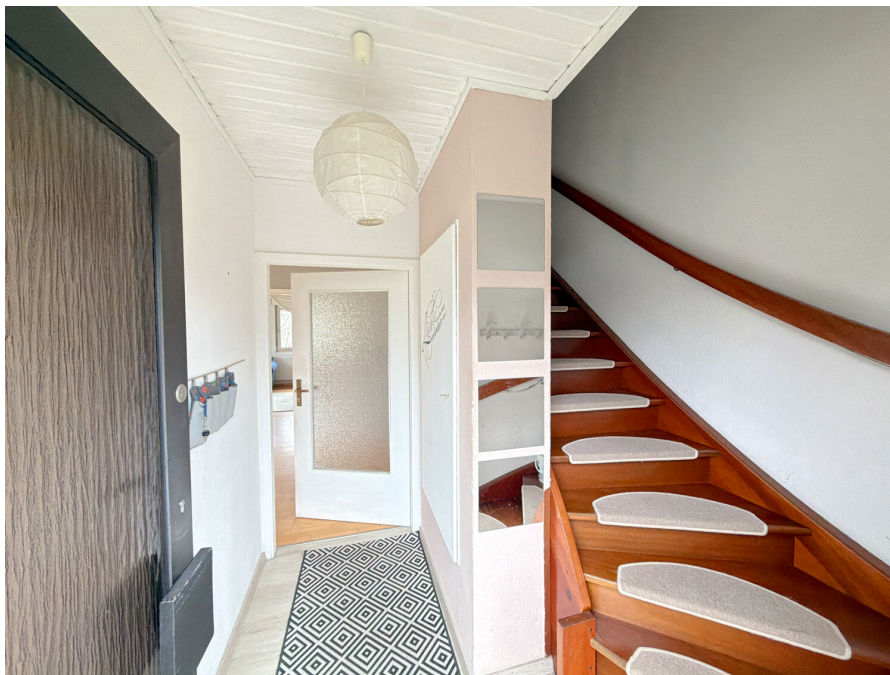
Objektnummer: 26323057 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323057 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323057 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323057 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323057 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323057 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323057 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323057 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323057 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323057 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



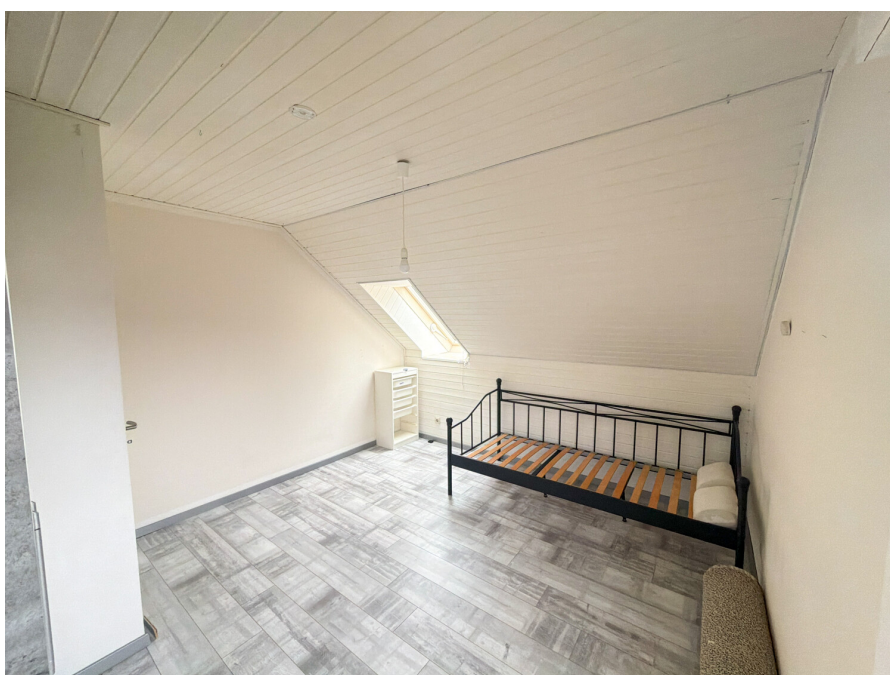
Objektnummer: 26323057 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323057 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323057 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323057 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323057 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323057 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26323057 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1980 bietet mit ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einer zusätzlichen Einliegerwohnung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder zur teilweisen Vermietung.

Das Haus befindet sich auf einem ca. 754 m<sup>2</sup> großen Grundstück und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt sechs Zimmern, darunter mehrere Schlafzimmer sowie drei Badezimmer. Ein Balkon und eine Terrasse schaffen zusätzliche Aufenthaltsqualität und verbinden das Wohnen angenehm mit dem Außenbereich.

Im Inneren erwartet Sie eine solide und gepflegte Ausstattung. Parkettböden sorgen für eine warme Wohnatmosphäre, während die vorhandene Einbauküche funktional und gut nutzbar ist. Die Holzfenster mit Isolierverglasung unterstreichen den klassischen Charakter der Immobilie. Ein Gäste-WC ergänzt den Komfort im Alltag.

Besonders hervorzuheben ist die Einliegerwohnung, die zusätzliche Flexibilität bietet – sei es für Gäste, erwachsene Kinder oder zur Generierung von Mieteinnahmen.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet damit reichlich Stauraum sowie weitere Nutzungsmöglichkeiten. Ein Kamin ist vorhanden, derzeit jedoch außer Betrieb. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung. Das Dach ist als klassisches Satteldach ausgeführt.

Der Außenbereich überzeugt mit einem schönen Grundstück und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten. Eine Garage sowie ein Carport sorgen für komfortable Stellmöglichkeiten direkt am Haus.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem soliden Zustand mit bereits erfolgten Modernisierungen (u. a. 2004), bietet jedoch gleichzeitig Potenzial für individuelle Anpassungen und weitere Wertsteigerung.+

Wir freuen uns auf Ihr Interesse.

Gerne unterstützt Sie Frau Kathrin Keller, Von Poll Finanz, bei der Finanzierung.

**Objektnummer: 26323057 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## **Ausstattung und Details**

### **Highlights:**

**Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung**

**ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

**ca. 754 m<sup>2</sup> Grundstück**

**6 Zimmer**

**3 Badezimmer + Gäste-WC**

**Balkon und Terrasse**

**Einbauküche**

**Parkettböden**

**Holzfenster mit Isolierverglasung**

**voll unterkellert**

**Gas-Zentralheizung**

**Kamin (derzeit außer Betrieb)**

**Garage + Carport**

**ruhige und dennoch zentrale Lage**

**Objektnummer: 26323057 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Clausthal-Zellerfeld, einer beliebten Stadt im Oberharz, die für ihre Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Infrastruktur bekannt ist. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Wohnatmosphäre mit kurzen Wegen und gleichzeitig hohem Freizeitwert.

Ein besonderer Vorteil ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen: Schulen sowie Kindergärten sind gut erreichbar, ebenso die renommierte Technische Universität Clausthal, die den Standort nicht nur für Studierende, sondern auch für Kapitalanleger und Berufstätige besonders interessant macht.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie weitere Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind schnell erreichbar. Dadurch ist eine komfortable Versorgung im Alltag gewährleistet.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls als gut zu bezeichnen. Über die Bundesstraßen B241 und B242 sind umliegende Städte wie Goslar, Osterode am Harz oder Seesen zügig erreichbar. Zudem bestehen regelmäßige Busverbindungen, die eine zuverlässige Anbindung an die Region gewährleisten.

Neben der guten Infrastruktur überzeugt die Lage vor allem durch ihren hohen Freizeit- und Erholungswert. Die umliegende Harzer Natur bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren oder Wintersport. Seen, Wälder und Ausflugsziele befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen den Standort besonders attraktiv für Naturliebhaber.

Insgesamt vereint die Lage eine gute Erreichbarkeit, solide Infrastruktur sowie ein attraktives Umfeld – ideal für Familien, Berufstätige und alle, die ruhiges Wohnen mit vielseitigen Möglichkeiten verbinden möchten.

**Objektnummer: 26323057 - 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: 26323057 - 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)**