

Clausthal-Zellerfeld / Buntenbock

# Schöne Doppelhaushälfte mit ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche & kleiner Einliegerwohnung im Ortsteil Buntenbock

Objektnummer: 23323906



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

KAUFPREIS: 198.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 382 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23323906 - 38678 Clausthal-Zellerfeld / Buntenbock

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23323906 - 38678 Clausthal-Zellerfeld / Buntenbock

## Auf einen Blick

Objektnummer	23323906	Kaufpreis	198.000 EUR
Wohnfläche	ca. 125 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	5	Nutzfläche	ca. 20 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	2		
Baujahr	1976		
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 23323906 - 38678 Clausthal-Zellerfeld / Buntenbock

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	G
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	247.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.01.2023		
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23323906 - 38678 Clausthal-Zellerfeld / Buntenbock

## Die Immobilie



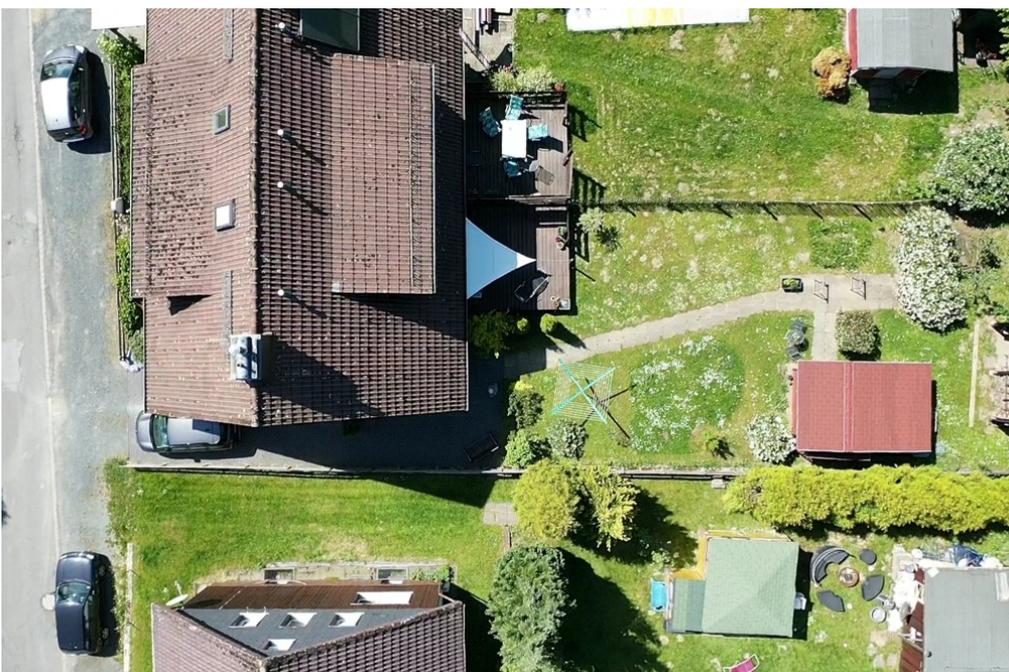
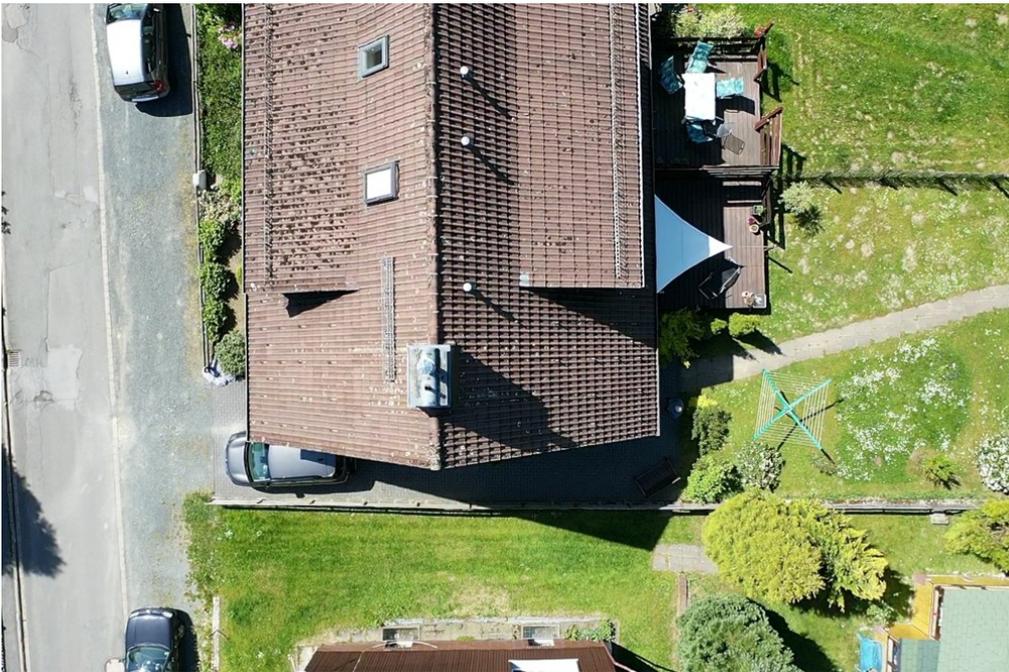
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



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

Objektnummer: 23323906 - 38678 Clausthal-Zellerfeld / Buntenbock

## Die Immobilie



Objektnummer: 23323906 - 38678 Clausthal-Zellerfeld / Buntenbock

## Die Immobilie



Objektnummer: 23323906 - 38678 Clausthal-Zellerfeld / Buntenbock

## Die Immobilie



Objektnummer: 23323906 - 38678 Clausthal-Zellerfeld / Buntenbock

## Die Immobilie



Objektnummer: 23323906 - 38678 Clausthal-Zellerfeld / Buntenbock

## Die Immobilie



Objektnummer: 23323906 - 38678 Clausthal-Zellerfeld / Buntenbock

## Die Immobilie



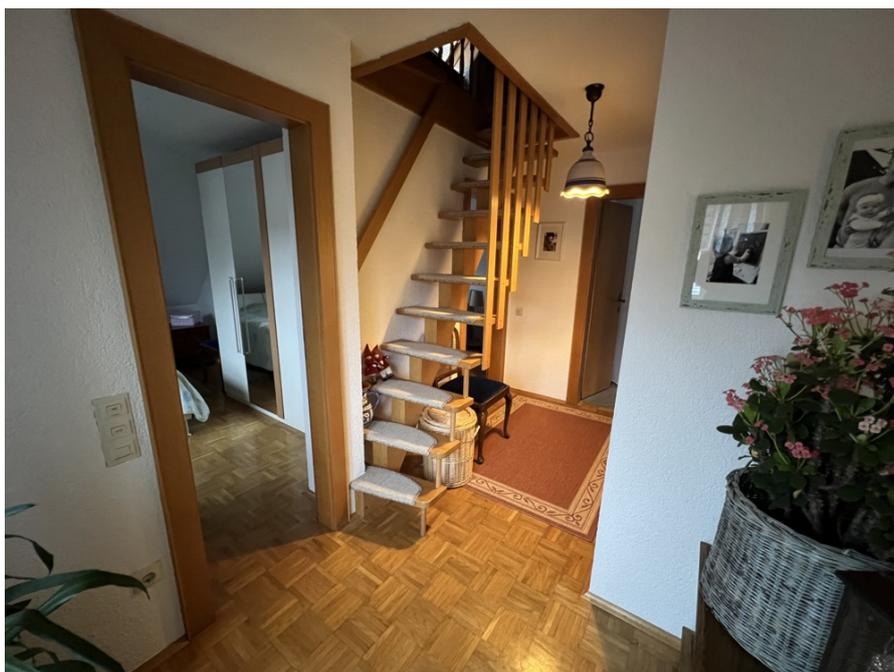
Objektnummer: 23323906 - 38678 Clausthal-Zellerfeld / Buntenbock

## Die Immobilie



Objektnummer: 23323906 - 38678 Clausthal-Zellerfeld / Buntenbock

## Die Immobilie



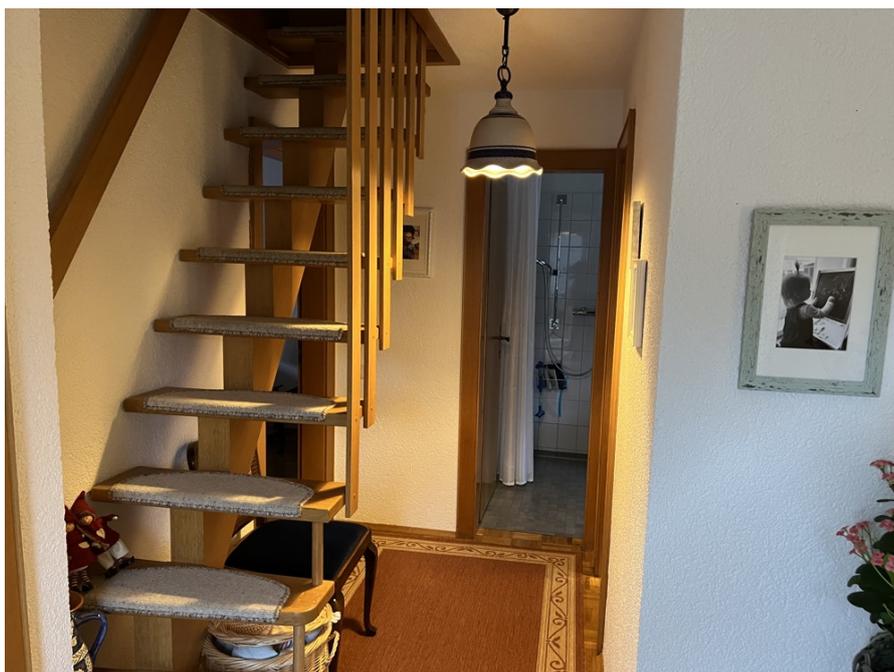
Objektnummer: 23323906 - 38678 Clausthal-Zellerfeld / Buntenbock

## Die Immobilie



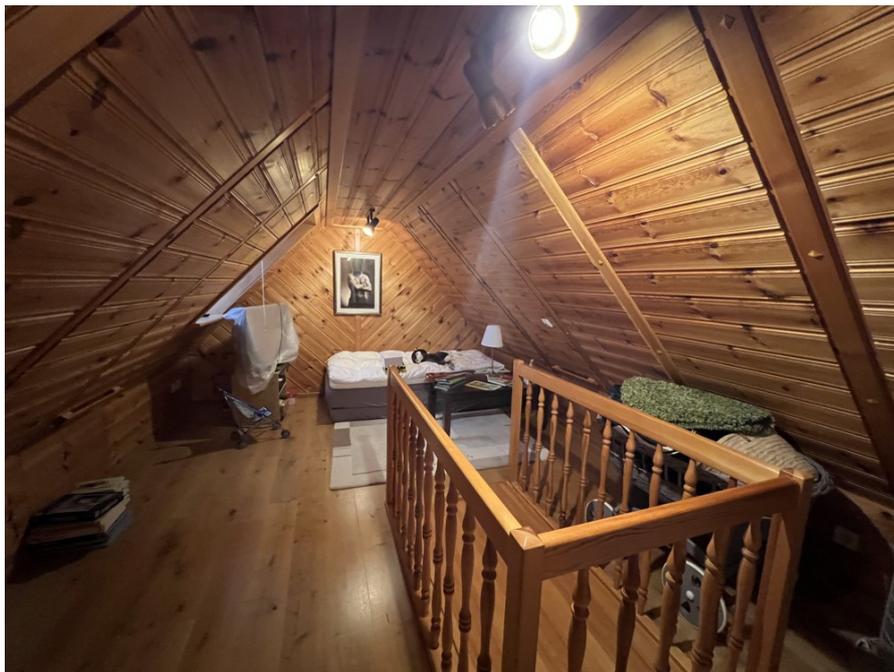
Objektnummer: 23323906 - 38678 Clausthal-Zellerfeld / Buntenbock

## Die Immobilie



Objektnummer: 23323906 - 38678 Clausthal-Zellerfeld / Buntenbock

## Die Immobilie



Objektnummer: 23323906 - 38678 Clausthal-Zellerfeld / Buntenbock

## Die Immobilie



Objektnummer: 23323906 - 38678 Clausthal-Zellerfeld / Buntenbock

## Die Immobilie



Objektnummer: 23323906 - 38678 Clausthal-Zellerfeld / Buntenbock

## Die Immobilie



Objektnummer: 23323906 - 38678 Clausthal-Zellerfeld / Buntenbock

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Geschäftsstellenleiter Jörg Gehrke (Mitte)  
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: 23323906 - 38678 Clausthal-Zellerfeld / Buntenbock**

## Ein erster Eindruck

In schöner Lage von Buntenbock, einem Ortsteil der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld, liegt diese Doppelhaushälfte mit ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Objekt eignet sich sowohl als Wohnsitz, als auch als Ferienhaus. Das Grundstück mit ca. 382 m<sup>2</sup> verfügt über einen Stellplatz und im hinteren Teil über einen Garten mit Terrasse mit Gartenhaus und einem Holzlagerschuppen für Ihr Kaminholz. Im Erdgeschoss befindet sich das große Wohnzimmer mit einem Kamin, der erst im Dezember 2022 nach neusten Vorschriften eingebaut wurde. Ausserdem finden Sie hier die Küche mit Einbauküche und direktem Zugang über die große Terrasse in den Garten. Ein Gäste-WC rundet diese Etage ab. Über die schöne Treppe erreichen Sie das Obergeschoss. Hier befindet sich das Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein kleines Büro und das Bad mit Dusche und WC. Über den Flur gelangen Sie direkt in das Dachgeschoss, in dem sich ein weiteres, gemütliches Kinderzimmer befindet. Im Keller liegt die kleine Einliegerwohnung mit einem Wohn-/Schlafzimmer, einer Pantryküche, einem Bad mit Dusche und WC und einem weiteren kleinen Zimmer. Auch der Heizungsraum mit einer Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2005 und die Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner sind hier vorhanden. Das Dach ist mit einem Harzer Doppeldach gedeckt. Der Eingangsbereich wurde saniert und die Einfahrt neu gepflastert. Die Einbauküche ist im Kaufpreis inbegriffen. Das Objekt kann drei Monate nach Notarvertrag von Ihnen bezogen werden. Vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin, um sich persönlich dieses schöne Objekt anzuschauen. Bei der Finanzierung unterstützt Sie gern Frau Keller, "von Poll Finance".

Objektnummer: 23323906 - 38678 Clausthal-Zellerfeld / Buntenbock

## Alles zum Standort

Die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld liegt im Landkreis Goslar in Niedersachsen. Der Luftkurort befindet sich im Oberharz auf einer Höhe zwischen 390 und 821 m über NHN. Buntenbock ist ein Stadtteil von Clausthal. 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] 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 Ganztagschule) 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: 23323906 - 38678 Clausthal-Zellerfeld / Buntenbock

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.1.2023. Endenergiebedarf beträgt 247.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 23323906 - 38678 Clausthal-Zellerfeld / Buntenbock

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16 Harz

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)