

Clausthal-Zellerfeld

## 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon (56,3m<sup>2</sup>) – ideal zur Eigennutzung oder Kapitalanlage

Objektnummer: 26323044



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

**KAUFPREIS: 52.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 56,3 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26323044 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

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

Objektnummer: 26323044 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Auf einen Blick

Objektnummer	26323044	Kaufpreis	52.900 EUR
Wohnfläche	ca. 56,3 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 2850,- € (inkl. MwSt.)
Zimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Baujahr	1964		

Objektnummer: 26323044 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	114.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.09.2026	Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 26323044 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323044 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323044 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323044 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323044 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323044 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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: 26323044 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## **Ein erster Eindruck**

**Diese gepflegte Eigentumswohnung befindet sich in ruhiger Wohnlage von Clausthal-Zellerfeld innerhalb eines Mehrfamilienhauses und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre in naturnaher Umgebung.**

**Die Wohnung überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung und eignet sich ideal für Singles, Paare oder auch als Kapitalanlage. Auf ca. 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich zwei gut geschnittene Zimmer, die vielseitig nutzbar sind.**

**Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Einrichtung und ermöglicht den Zugang zum Balkon, der zusätzlichen Wohnkomfort schafft. Die vorhandene Einbauküche ist bereits integriert und funktional ausgestattet.**

**Das Badezimmer ist kompakt und praktisch gestaltet. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung in einem soliden Zustand und bietet eine gute Grundlage für individuelles Wohnen.**

**Ein zusätzlicher Kellerraum sorgt für praktischen Stauraum und rundet das Angebot sinnvoll ab.**

**Durch die ruhige Lage sowie die Einbindung in ein Mehrfamilienhaus eignet sich die Immobilie besonders für Käufer, die eine entspannte Wohnsituation im Harz suchen.**

**Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 336,00 €.**

**Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.**

**Sehr gerne steht Ihnen Von Poll Finance für eine Finanzierung zur Seite.**

**Objektnummer: 26323044 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## **Ausstattung und Details**

**massive Bauweise**

**unterkellert**

**Zentralheizung (Gas)**

**Einbauküche**

**Fliesenboden**

**Kunststofffenster mit Isolierverglasung**

**Balkon**

**ruhige Lage**

**Mehrfamilienhaus**

**Objektnummer: 26323044 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## **Alles zum Standort**

**Die Wohnung befindet sich in ruhiger Wohnlage von Clausthal-Zellerfeld, einer beliebten Harzstadt mit hoher Lebensqualität.**

**Die Umgebung ist geprägt von Natur, Wäldern und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, medizinische Versorgung sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind vor Ort vorhanden.**

**Clausthal-Zellerfeld ist zudem als Hochschulstandort bekannt und bietet dadurch eine stabile Nachfrage, was die Wohnung auch für Kapitalanleger interessant macht.**

**Die Verkehrsanbindung in die umliegenden Städte ist gegeben, sodass sowohl ruhiges Wohnen als auch gute Erreichbarkeit kombiniert werden.**

**Objektnummer: 26323044 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26323044 - 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)**