

Clausthal-Zellerfeld

Schöne 2-Zimmer-Eigentumswohnung, Wohnfläche ca. 42 m² auf der Tannenhöhe

Objektnummer: 26323101



KAUFPREIS: 58.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 41,98 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

Objektnummer: 26323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	26323101
Wohnfläche	ca. 41,98 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1992
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	58.500 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3050,-- € (inkl. MwSt.)
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m ²

Objektnummer: 26323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	101.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.02.2018	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 26323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie



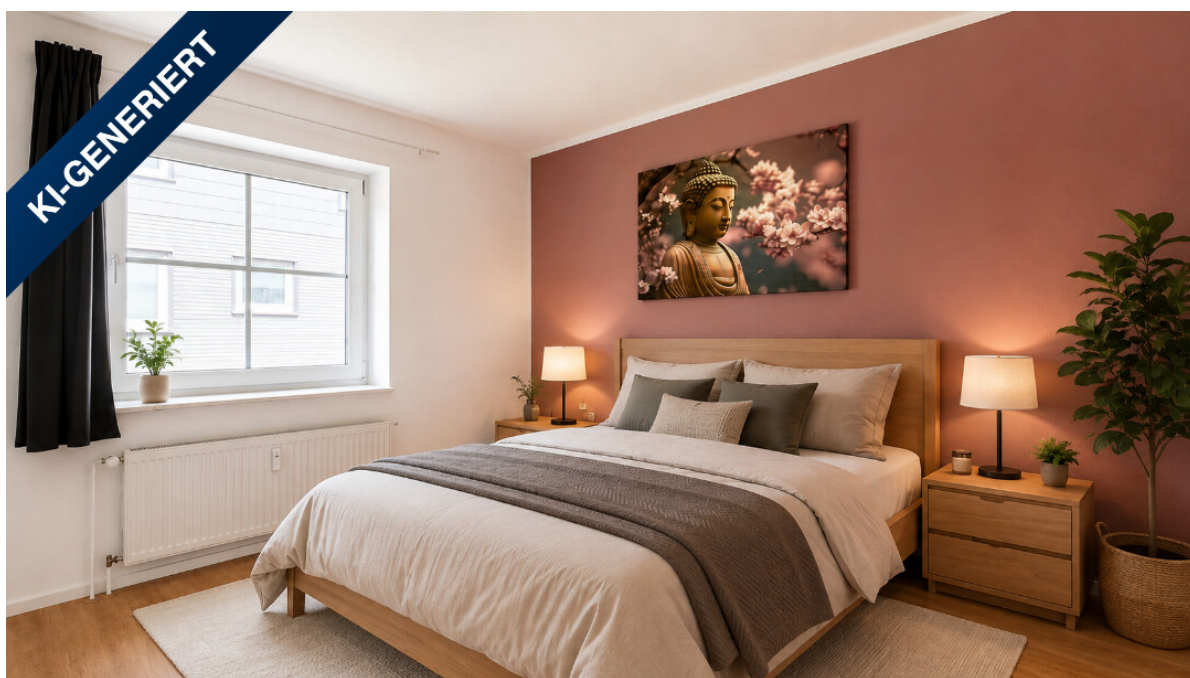
Objektnummer: 26323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie



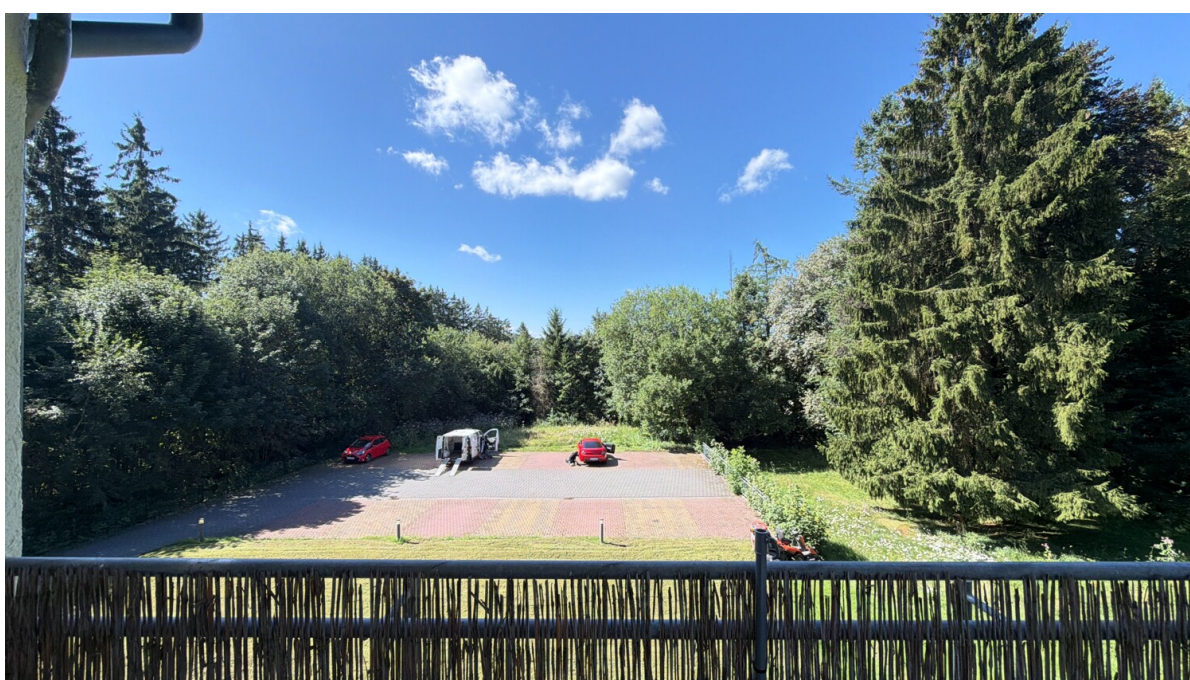
Objektnummer: 26323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie



Professionelle Immobilienbewertung
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Regional verwurzelt und von Kunden empfohlen

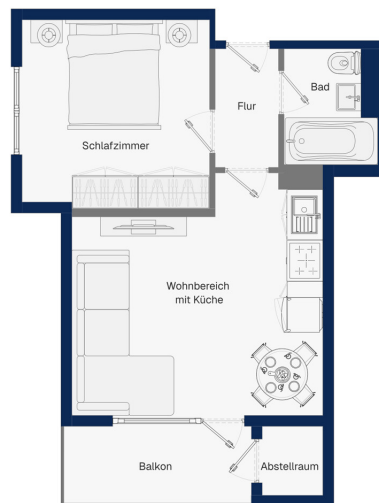


Kundenbewertung **4,9**

Partner-Shop Harz | Adolph-Roemer-Straße 16 | 38678 Clausthal-Zellerfeld | T.: 05323 - 96 23 43 0 | harz@von-poll.com

Objektnummer: 26323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Ein erster Eindruck

Die gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines im Jahr 1992 errichteten Wohnhauses und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 41,98 m². Dank ihrer funktionalen Raumaufteilung eignet sich die Immobilie sowohl zur Eigennutzung als auch als solide Kapitalanlage.

Über den Flur sind das Schlafzimmer, das innenliegende Badezimmer sowie der zentrale Wohnbereich erreichbar. Das Schlafzimmer verfügt über ein großes Fenster und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie zusätzlichen Stauraum. Ein großzügiger Spiegelschrank ist bereits vorhanden.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet das helle Wohnzimmer mit offen integrierter Einbauküche. Diese ist unter anderem mit einem Teka-Induktionskochfeld, einem kompakten Geschirrspüler, einer Kühl-Gefrierkombination sowie einem separaten Kombigerät ausgestattet. Die großen Fensterflächen sorgen für angenehmen Lichteinfall und eine freundliche Wohnatmosphäre.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf den überdachten, straßenabgewandten Balkon. Der überwiegende Blick auf die umliegenden Grünflächen schafft einen angenehm geschützten Außenbereich. Ein direkt vom Balkon zugänglicher Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum für Haushaltsutensilien, Vorräte oder Balkonmöbel.

Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne samt Duschmöglichkeit, einem WC, einem Waschbecken und einem Spiegelschrank ausgestattet. In den Wohnräumen wurde ein einheitlicher Vinylboden in Eichenholzoptik verlegt. Eine Zentralheizung sorgt für die Wärmeversorgung der Wohnung.

Zum Angebot gehören außerdem ein Pkw-Stellplatz und ein separater Kellerraum. Im gemeinschaftlichen Kellerbereich stehen Münzwaschmaschinen zur Nutzung zur Verfügung. Der Miteigentumsanteil beträgt 577,77/10.000.

Mit ihrer kompakten Größe, der durchdachten Aufteilung, dem geschützten Balkon und den vorhandenen Nebenflächen bietet die Wohnung gute Voraussetzungen für Singles, Paare und Kapitalanleger.

Bei Fragen zur Finanzierung unterstützt Sie VON POLL FINANCE gerne mit einer individuell abgestimmten Beratung.

Objektnummer: 26323101 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Ausstattung und Details

- Lage im ersten Obergeschoss
- Schlafzimmer mit großem Fenster
- Großzügiger Spiegelschrank im Schlafzimmer
- Geräumiger Wohnbereich
- Einheitlicher Vinylboden in Eichenholzoptik
- Offen in den Wohnbereich integrierte Einbauküche
- Teka-Induktionskochfeld
- Kompakter Bomann-Geschirrspüler
- Bomann-Kühl-Gefrierkombination
- Großzügige Fensterflächen
- Überdachter Balkon
- Balkonbelag aus Steinplatten
- Straßenabgewandte Ausrichtung
- Blick auf die umliegenden Grünflächen
- Praktischer Abstellraum mit Zugang vom Balkon
- Schlafzimmer mit großem Fenster
- Großzügiger Spiegelschrank im Schlafzimmer
- Innenliegendes Badezimmer
- Badewanne mit Duschmöglichkeit
- WC und Waschbecken
- Spiegelschrank im Badezimmer
- Wandfliesen im Sanitärbereich
- Heizkörper in den Wohnräumen
- Beheizung über Erdgas gemäß vorliegender Angabe
- Elektroverteilung mit FI-Schutzschalter
- Energieeffizienzklasse D
- Energieverbrauchskennwert: 101 kWh/(m²·a)

Objektnummer: 26323101 - 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 35 Minuten mit dem Auto
- Autobahn A7 (Seesen): circa 20 Minuten mit dem Auto
- Flughafen Hannover: circa 90 Minuten mit dem Auto

Objektnummer: 26323101 - 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 Handelsregistersauszugs, 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: 26323101 - 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