

Clausthal-Zellerfeld

# Mehrfamilienhaus mit ca. 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 2.079 m<sup>2</sup> Grundstück

Property ID: 22323607



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

**PURCHASE PRICE: 365.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 300 m<sup>2</sup> • ROOMS: 12 • LAND AREA: 2.079 m<sup>2</sup>**

Property ID: 22323607 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 22323607 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## At a glance

Property ID	22323607
Living Space	ca. 300 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	12
Bedrooms	7
Bathrooms	3
Year of construction	1974
Type of parking	6 x Outdoor parking space, 2 x Garage, 1 x Other

Purchase Price	365.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 400 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 22323607 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	GAS	Final Energy Demand	190.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	12.01.2032	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas		

Property ID: 22323607 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



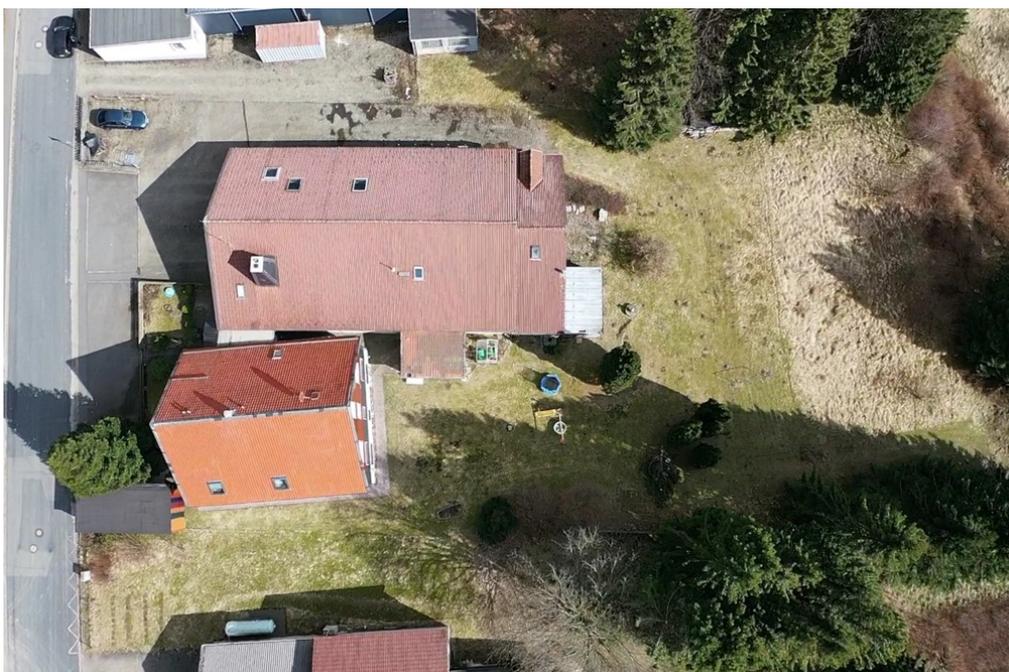
Property ID: 22323607 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 22323607 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 22323607 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 22323607 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 22323607 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 22323607 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 22323607 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 22323607 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 22323607 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 22323607 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 22323607 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 22323607 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 22323607 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 22323607 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 22323607 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Geschäftsstellenleiter Jörg Gehrke (2.v.l.)  
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)

Property ID: 22323607 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## A first impression

Angeboten wird hier ein Mehrfamilienhaus in Zellerfeld. Die Grundstücksgröße beträgt 2.079 m<sup>2</sup> und besteht aus einem Haupthaus mit zwei großen Wohnungen mit insgesamt ca. 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zusätzlich verfügt das Objekt über eine Einliegerwohnung im Kellergeschoss, die privat genutzt wird. Eine große Halle mit ca. 360 m<sup>2</sup> Fläche, zwei Garagen, ca. 6 Stellplätze und ein Garten gehören zum Objekt. Im 1. EG liegt eine ca. 155 m<sup>2</sup> große Wohnung mit 5 Zimmern, Küche und Bad mit Badewanne und Gästebad mit Dusche. Die Wohnung im 1. Obergeschoss hat ca. 145 m<sup>2</sup> und verfügt über 4 Zimmer, Küche und Bad mit Dusche, Badewanne und WC. Im Kellergeschoss befinden sich eine ca. 60 m<sup>2</sup> Einlieger-Wohnung mit 3 Zimmern, der Heizungsraum, eine Waschküche sowie weitere Kellerräume. Die große Halle der ehemaligen Dachdeckerei verfügt über eine Fläche von ca. 360 m<sup>2</sup> inklusive Mitarbeiterräume mit Duschen und WC sowie eine Büroetage mit ca. 40 m<sup>2</sup>. Zwei Garagen und ca. 6-7 Stellplätze stehen zusätzlich zur Verfügung. Zum vorhandenen Grundstück wurde eine zusätzliche Teilfläche von der Stadt angepachtet (hinterer Teil des Gartens). Das Objekt wird auf Wunsch frei übergeben. Gerne stehen wir für eine Besichtigung zur Verfügung. Bei Ihrer Finanzierung hilft Ihnen gerne unserer Finanzabteilung "von Poll Finance".

Property ID: 22323607 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## All about the location

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. 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] Das Clausthal-Zellerfelder Wetter ist geprägt durch das typisch raue Oberharzer Klima mit kräftigen Westwinden. Es ist zumeist einige Grad kälter als im norddeutschen Flachland. Es gibt aber auch zahlreiche sonnige Tage, und bei tiefhängender Wolken- oder Nebeldecke kann es sogar vorkommen, dass in Clausthal-Zellerfeld die Sonne scheint, während es im Tiefland bedeckt ist. 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.

Property ID: 22323607 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.1.2032. Endenergiebedarf beträgt 190.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

Property ID: 22323607 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16 Resin

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)