

Clausthal-Zellerfeld

# Eigentumswohnung mit ca. 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche in der Berliner Straße

Property ID: 25323011



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

**PURCHASE PRICE: 64.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 69 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25323011 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

Property ID: 25323011 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## At a glance

Property ID	25323011	Purchase Price	64.500 EUR
Living Space	ca. 69 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2650,- € (inkl. MwSt.)
Rooms	3	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Usable Space	ca. 5 m <sup>2</sup>
Bathrooms	1	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1960		

Property ID: 25323011 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	98.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	13.09.2028	Energy efficiency class	C
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1960

Property ID: 25323011 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



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



Property ID: 25323011 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



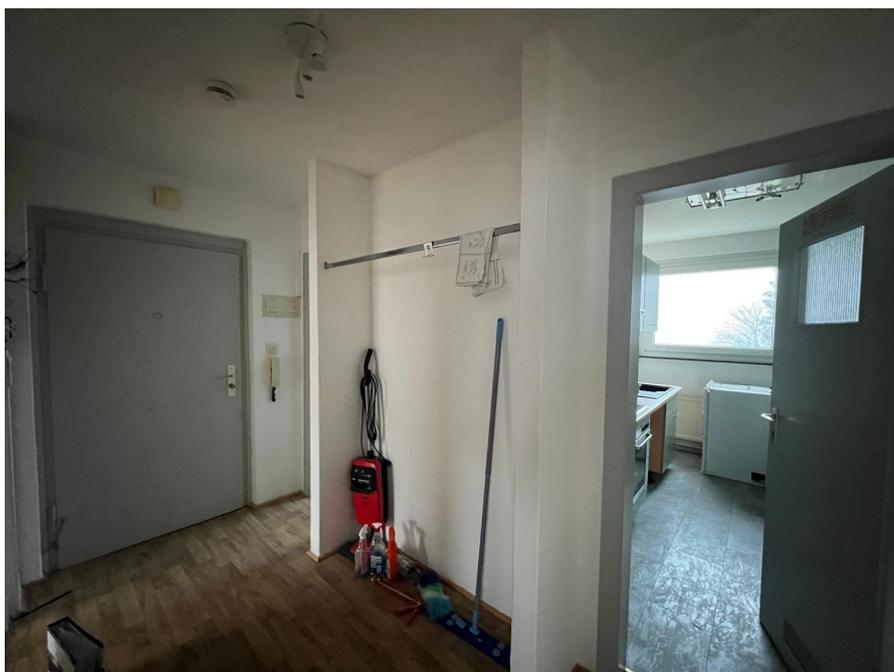
Property ID: 25323011 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



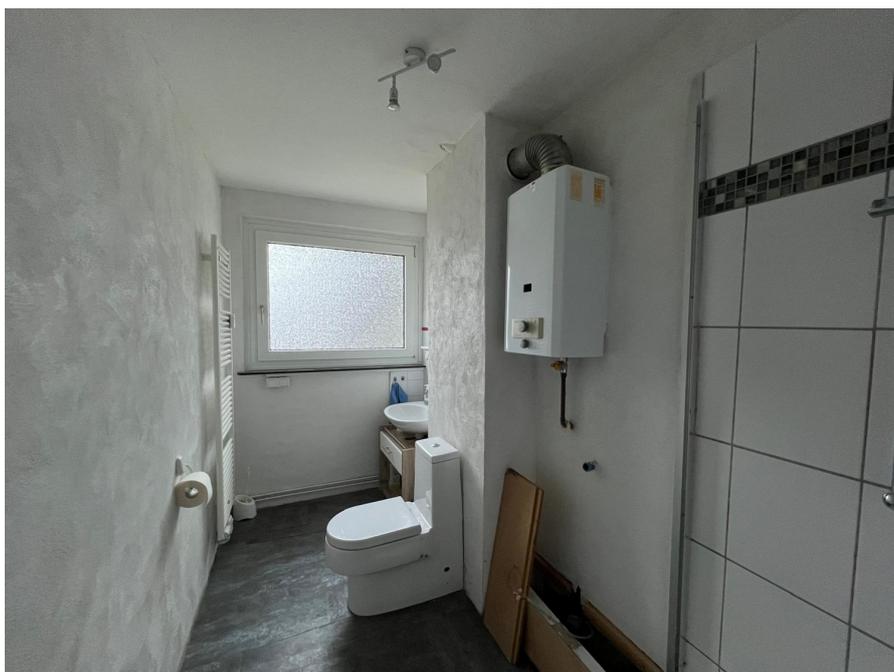
Property ID: 25323011 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 25323011 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 25323011 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 25323011 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property

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)

Property ID: 25323011 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## A first impression

Diese zentral gelegene Etagenwohnung bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 69 m<sup>2</sup> und liegt im ersten OG links eines Gebäudes aus dem Baujahr 1960. Die Wohnung beeindruckt durch eine durchdachte Zimmeraufteilung sowie eine attraktive Wohnungsgröße und eignet sich ideal für Paare oder eine kleine Familie.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und ein geräumiges Wohnzimmer, das den Mittelpunkt der Wohnung bildet. Von hier aus gelangen Sie auf den dazugehörigen Balkon, der Platz für gemütliche Stunden im Freien bietet. Die Fenster der Wohnung sind aus Kunststoff und bieten eine ausreichende Isolierung.

Ein wesentlicher Vorteil der Immobilie ist ihre Nähe zum Stadtzentrum, wodurch Sie von einer hervorragenden Anbindung profitieren. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Wohnung wird mit einer Zentralheizung beheizt, welche für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Die Ausstattungsqualität der Wohnung ist als normal zu bezeichnen, und es besteht Potenzial zur individuellen Gestaltung nach eigenen Wünschen.

Eine Garage steht zusätzlich zur Verfügung und bietet Ihnen eine sichere Parkmöglichkeit für Ihr Fahrzeug. Des Weiteren gehören ein Kellerraum sowie ein Bodenraum zur Wohnung, die Ihnen zusätzlichen Stauraum bieten.

Das Hausgeld beträgt zur Zeit 208,- € und enthält alles außer Strom und Gas für das Heißwasser.

Der Miteigentumsanteil beträgt 2646/100000.

Bitte beachten Sie, dass in der Wohnung einige Sanierungsarbeiten erforderlich sind.

Für eine Besichtigung oder weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Vereinbaren Sie einen Termin, um sich selbst ein Bild von dieser attraktiven Wohnung zu machen.

Für eine Finanzierung berät Sie gerne von Poll Finance mit unserer Spezialistin Frau Keller.

**Property ID: 25323011 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## All about the location

Die Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld mit insgesamt ca. 16.000 Einwohnern gehört zu den begehrtesten Harzer Städten. Bergbau, die Technische Universität und der Tourismus prägen die Stadt. Eine hervorragende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Krankenhaus, Apotheken, Kindergärten und Schulen - aber auch Restaurants und gemütlichen Cafés machen das Wohnen und Leben hier angenehm und schön.

Clausthal-Zellerfeld verfügt über ein hervorragend ausgebautes Strassennetz in alle Richtungen (nur um einige zu erwähnen: Goslar, Braunlage, Osterode, Seesen). Ebenso ist die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut.

Clausthal-Zellerfeld hat zu jeder Jahreszeit viel angenehmes zu bieten, sei es Wandern und Radfahren im Frühling und im Herbst, Baden an den Teichen rund um Clausthal-Zellerfeld oder Ski und Rodeln im Winter - hier findet jeder ein spannendes Hobby.

Property ID: 25323011 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.9.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 98.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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: 25323011 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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