

Clausthal-Zellerfeld

# Centrally located multi-family house with 270 m<sup>2</sup> of living space in 4 residential units, garden and 4 garages

*Property ID: 25323010*



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

PURCHASE PRICE: 198.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 270 m<sup>2</sup> • ROOMS: 11 • LAND AREA: 961 m<sup>2</sup>

Property ID: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

Property ID: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## At a glance

Property ID	25323010	Purchase Price	198.000 EUR
Living Space	ca. 270 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Needs renovation
Rooms	11	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	4		
Year of construction	1920		
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 4 x Garage		

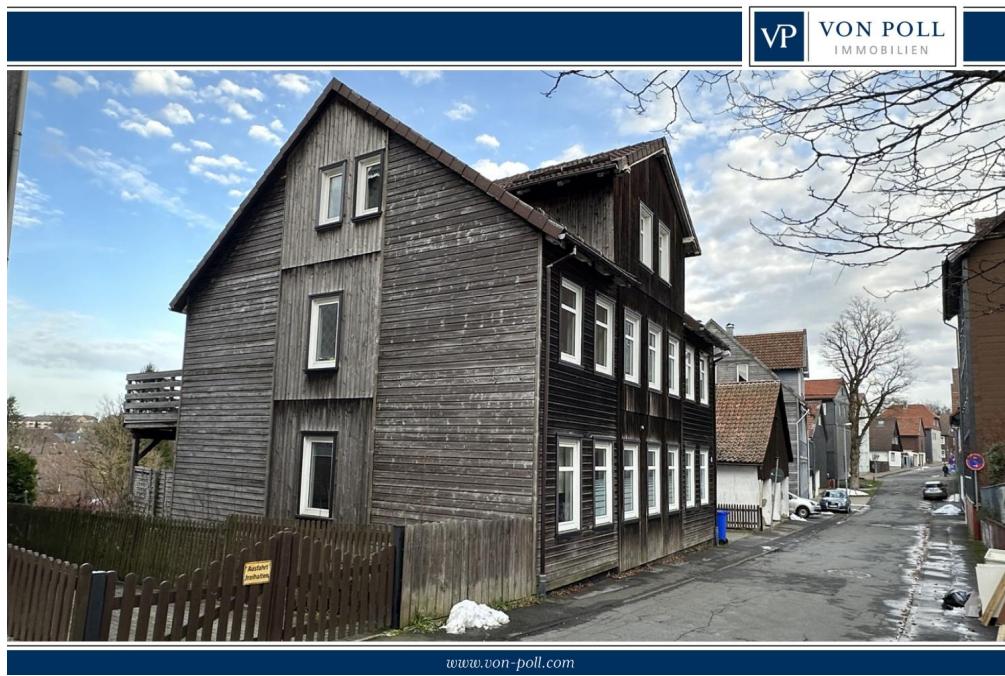
Property ID: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	220.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	27.11.2034	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1920

Property ID: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## A first impression

Multi-family house with garden and four garages for sale near the city center. A spacious multi-family house is for sale, situated on a generous plot of approximately 961 m<sup>2</sup> near the city center. Built in 1920, the property requires some renovation but offers immense design potential for investors or larger families who value ample space and adaptability. The house underwent a complete renovation in 1991, during which all pipes and other plumbing were replaced. The individual gas-fired central heating systems were installed in 2008. With a total living area of approximately 270 m<sup>2</sup> distributed across three apartments and an additional studio apartment, this property offers versatile usage options. The ground floor features an approximately 110 m<sup>2</sup> apartment with a terrace providing direct access to the well-maintained garden. This level is ideal for a family who appreciates the benefits of a garden. The upper floor comprises another unit of approximately 91 m<sup>2</sup>, which also includes a guest room of approximately 14 m<sup>2</sup>. A highlight of this apartment is the balcony, perfect for relaxing outdoors. The layout is ideal for a family or for individual rental. The top floor comprises two separate units: a 31 m<sup>2</sup> apartment and a 23 m<sup>2</sup> apartment, both offering potential for diverse uses – whether for rental or as office space. The property also boasts ample parking. New owners will have access to four garages and four additional parking spaces. Two further parking spaces have been allocated to the property opposite via a building easement. This number of parking spaces is a significant advantage, especially in central locations where parking is often limited. The building is heated by efficient individual floor heating systems that can be adjusted to the needs of the different units. Despite needing renovation, the building's layout and location offer a variety of possibilities. Another plus is its proximity to the city center, ensuring easy access to shops, schools, and public transportation. This makes the property all the more attractive for residents who appreciate urban living but don't want to forgo the advantages of a spacious living area and a large garden. The multi-family building will be handed over vacant after sale, allowing for flexible planning and renovation phases for future owners. Investors have the opportunity to redesign a property with potential and create an attractive living solution in a sought-after location. We are available at any time for more detailed information or to arrange a viewing. Take advantage of the opportunity to tailor this adaptable property to your needs and benefit from its excellent location and versatile usage possibilities. For financing options, please contact Ms. Keller at Poll Finance.

Property ID: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Details of amenities

Property ID: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## All about the location

Die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld ist mit ihren um die knapp 13.000 Einwohnern eine kleine aber feine Stadt auf der Oberharzer Hochebene im Landkreis Goslar, das ca. 15 Kilometer entfernt liegt. In ca. 20 Kilometer Entfernung findet sich Braunlage, Braunschweig ist ca. eine Autostunde entfernt. Die Stadt liegt zwischen 500 und 600 Höhenmetern und ist umgeben von der faszinierenden Harzlandschaft mit Wäldern, Wiesen und Teichen. Clausthal-Zellerfeld ist anerkannter Luftkurort und lockt Urlauber zum Wintersport.

Der gesamte Harz prosperiert zunehmend als internationales Natur- und Erholungsgebiet mit dem Brocken (1142 Höhenmeter) im Zentrum und verbindet die Länder Sachsenanhalt, Niedersachsen und Thüringen miteinander.

Die Orte Clausthal und Zellerfeld bilden seit Anfang des vergangenen Jahrhunderts eine Stadt, die ihren Ursprung im Abbau von Silber, Blei und Zink hat, der Bergbau hat diese Regionen über sehr viele Jahrhunderte geprägt. Bis in die Gegenwart wird die Tradition des Bergbaus gepflegt und am Leben erhalten.

Heute beheimatet Clausthal-Zellerfeld die TUC- Technische Universität Clausthal, eine zwar kleine aber als sehr international geltende Universität des Landes Niedersachsen. Sie sichert viele hochwertige und attraktive Arbeitsplätze in Forschung, Mittelstand, Handwerk, Handel und Service, die Infrastruktur ist sehr gut, der Alltag gestaltet sich beschaulich. Die Autobahnen A2, A7 und A38 sorgen für eine schnelle Anbindung des Ortes (ca. 30 Autominuten bis dahin).

Property ID: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.11.2034.

Endenergiebedarf beträgt 220.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25323010 - 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)