

Clausthal-Zellerfeld

# Apartment building with 3 residential units, approx. 290 sqm living space and 341 sqm plot of land

*Property ID: 25323050*



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

PURCHASE PRICE: 165.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 280 m<sup>2</sup> • ROOMS: 11 • LAND AREA: 341 m<sup>2</sup>

Property ID: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

**Property ID: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## At a glance

Property ID	<b>25323050</b>
Living Space	ca. 280 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	11
Bedrooms	8
Bathrooms	3
Year of construction	<b>1922</b>

Purchase Price	<b>165.000 EUR</b>
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Usable Space	ca. 50 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Garden / shared use

Property ID: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	105.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	09.02.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1922

Property ID: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



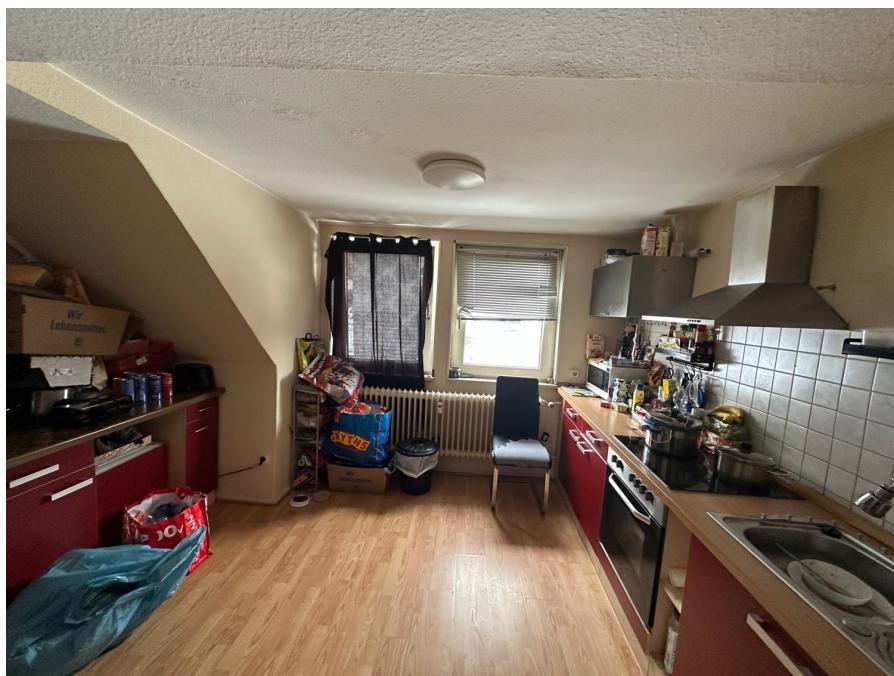
Property ID: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



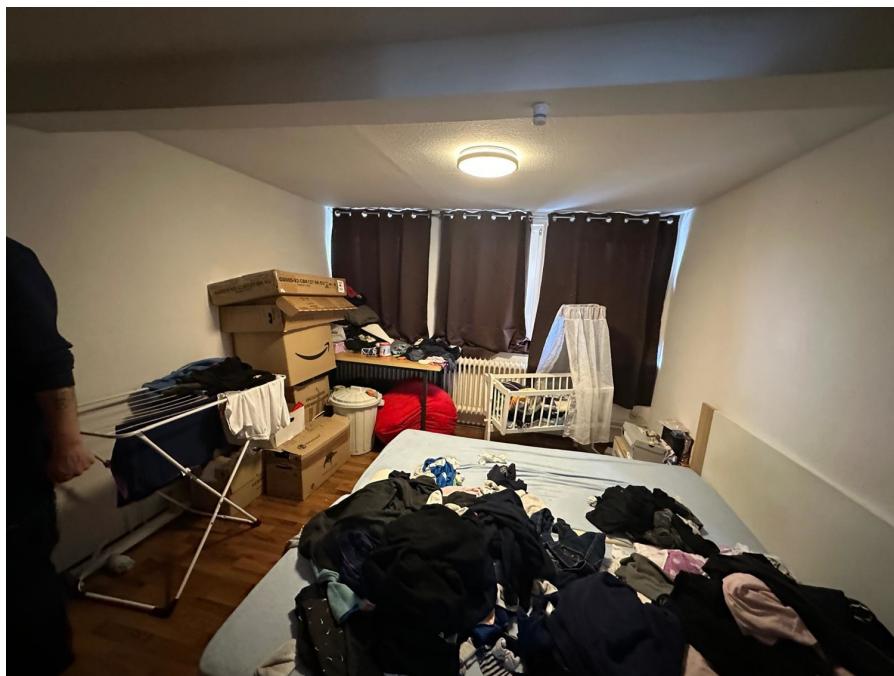
Property ID: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 25323050 - 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: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## A first impression

Charming Multi-Family Home: Owner-Occupancy and Rental Options Available. For sale is a multi-family home built in 1922, offering an excellent opportunity for both owner-occupancy and rental. The property boasts approximately 280 m<sup>2</sup> of living space and sits on a plot of approximately 341 m<sup>2</sup>. It comprises three well-designed apartments, each offering versatile usage possibilities. The property is currently fully rented, with the top-floor apartment becoming available soon. This unit is ideal for buyers who wish to both live in the home and maintain a stable rental income. The total annual net rent is currently €18,000. The ground floor and first floor each contain 100 m<sup>2</sup> apartments, each consisting of four rooms. These spacious units offer ample room for families or shared living arrangements. The top floor features a three-room apartment with 80 m<sup>2</sup> of living space, ideally suited for couples or small families. All units benefit from a central gas heating system, which was completely renewed in 2022. This ensures an efficient and reliable heat supply and minimizes future maintenance costs. A small garden area complements the property and can be used by both tenants and the future owner. In addition to these advantages, the property offers potential buyers the opportunity to also purchase a small building plot. This could be used in the future for an extension or new construction project to further increase the property's value. The building's fixtures and fittings meet high standards and provide a solid foundation for individual design and customization according to the new owner's personal preferences. The layout and usage options allow for flexible adaptation to different lifestyles. The location of the apartment building allows residents to benefit from excellent public transport connections and urban infrastructure. Shopping facilities, schools, and leisure facilities are easily accessible, making everyday life convenient. This property offers promising potential for both investors and owner-occupiers. A viewing is recommended to gain a comprehensive impression of the possibilities and quality of this offer. If you are interested, we would be happy to provide you with further information and arrange an appointment. Take advantage of this opportunity to invest in a solid and well-maintained building and benefit from its diverse usage possibilities. Ms. Keller from our Von Poll Finance department will be happy to assist you with financing.

Property ID: 25323050 - 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, Asthmatischen 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: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.2.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 105.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1922.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Property ID: 25323050 - 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)