

Clausthal-Zellerfeld

# Centrally located two-family house with approx. 235 m<sup>2</sup> of living space and 444 m<sup>2</sup> of land

Property ID: 25323097



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

**PURCHASE PRICE: 189.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 235 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 444 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25323097 - 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: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## At a glance

Property ID	25323097	Purchase Price	189.000 EUR
Living Space	ca. 235 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	8		
Bedrooms	6		
Bathrooms	2	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	1800		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	181.60 kWh/m²a
Energy certificate valid until	28.08.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1900



Property ID: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property





Property ID: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property





Property ID: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property





Property ID: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property





Property ID: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property





Property ID: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property





Property ID: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 25323097 - 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: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## A first impression

Charming two-family house with vaulted cellar and small garden. This well-maintained two-family house, built in 1800, combines traditional charm with modern living comfort. The approximately 235 m<sup>2</sup> of living space offers a total of eight well-proportioned rooms, including six bedrooms and two bathrooms. The property is particularly suitable for families, multi-generational households, or buyers who wish to combine living in the home with renting out the property. The plot comprises approximately 444 m<sup>2</sup> and features a well-maintained outdoor area as well as a practical shed with an attached garage. The facade is fully insulated and clad in slate. The house underwent a comprehensive renovation in 1985. The characteristic Harz-style double roof and the solid, historic vaulted cellar emphasize the original building style and offer additional storage space and versatile usage possibilities. The ground floor contains a self-contained apartment with approximately 75 m<sup>2</sup> of living space. This unit is currently rented and generates an annual net rent of €3,600. An advantage for prospective buyers who value a direct source of income or plan to live in the property themselves in the future. The main apartment, located on the first floor and in the attic, offers a generous 160 m<sup>2</sup> of living space. Here you will find several flexibly usable rooms that can be designed according to individual preferences. A welcoming layout, ample natural light, and the classic floor plan create a pleasant living environment. The bathrooms are functionally equipped, and the flooring and wall finishes reflect the well-maintained standard of a property from the 1980s. Two modern gas-fired central heating systems, renewed in 2014 and 2016, provide comfortable warmth and ensure pleasant temperatures with good energy efficiency. The quality of the fixtures and fittings meets an average, functional standard. The versatility of the house is particularly noteworthy: whether as a spacious family home, a multi-generational residence, or for combining living and renting – numerous lifestyles can be realized here. The narrow driveway to the property should be taken into consideration during a viewing. The shed with garage offers ample space for vehicles, bicycles, or garden equipment. Both the house and grounds are in excellent condition. The last comprehensive renovation was carried out in 1985, and since then, important modernizations such as the heating system have been regularly updated. The peaceful surroundings and solid construction make this property an attractive option for buyers who want to combine historical architecture with modern living comfort. Photos of the ground-floor apartment are not published for reasons of discretion. We encourage you to arrange a viewing appointment and see for yourself the diverse possibilities and the comfortable living environment this two-family house offers. Ms. Keller of “von Poll Finance” is available to assist you with financing.

Property ID: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Details of amenities

- kleiner Garten
- 1 Wohneinheit im EG mit 75 qm
- 1 große Wohneinheit im 1 OG und DG mit 160 qm
- Schuppen mit Garage
- Außenbeschlag Schiefer
- Grundsanierung 1985
- Harzer Doppeldach
- Gas-Heizungen 2014/2016
- enge Zufahrt
- alles aus 1985 (letzte größere Sanierung)
- Harzer Gewölbekeller
- Fassade gedämmt und geschiefert



Property ID: 25323097 - 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 Region 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: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 181.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.  
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 Handelsregistrauszugs, 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: 25323097 - 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)