

## Clausthal-Zellerfel

2-3 family house with approx. 203 m<sup>2</sup> living space  
and approx. 385 m<sup>2</sup> plot in the center of Zellerfeld

Property ID: 25323098



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

PURCHASE PRICE: 129.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 203 m<sup>2</sup> • ROOMS: 11 • LAND AREA: 385 m<sup>2</sup>

Property ID: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

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

Property ID: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## At a glance

Property ID	25323098
Living Space	ca. 203 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	11
Bedrooms	6
Bathrooms	3
Year of construction	1928

Purchase Price	129.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Usable Space	ca. 45 m²
Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	228.70 kWh/m²a
Energy certificate valid until	27.09.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1928

Property ID: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## The property



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





Property ID: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## The property





Property ID: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## The property



Property ID: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## The property





Property ID: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## The property



Property ID: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## The property





Property ID: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## The property





Property ID: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## A first impression

Multi-family house with garden: Central living and room for vision. This multi-family house impresses with its generous living space and central location. With approximately 203 m<sup>2</sup> of living space spread across three apartments and a plot size of approximately 385 m<sup>2</sup>, this property offers numerous possibilities – whether for personal use with additional rental income or as a multi-generational home. Built in 1928 using half-timbered construction, the house has been significantly modernized over the years. In 2003, the PVC windows were replaced, as were the electrical wiring and plumbing on the ground and upper floors. The overall fixtures and fittings are of a standard quality. The property is in need of renovation and therefore offers interested buyers the opportunity to implement their own ideas and visions. The house comprises a total of 10 rooms. The layout is flexible: there are six bedrooms available, distributed among the three apartments. Each of the three bathrooms is functionally equipped, which facilitates everyday life in a house with multiple residents. The apartments are each equipped with individual floor heating. There are a total of three gas-fired central heating systems (installed in 2002, 2000, and 1986), allowing for individual temperature control in each unit. Naturally, some renovation or refurbishment work is still needed, particularly in the attic. However, this allows you to directly implement your own personal taste. The building's full basement is a practical feature, providing additional storage space for household items, supplies, or hobbies. Outside, the garden invites you to relax. An existing shed offers space for garden tools, bicycles, or other equipment. The current occupancy status is worth noting: The ground floor apartment is currently rented, generating a monthly rent of €305. The lease is terminated on December 31st. The remaining two units are currently vacant and can be used according to your own wishes or rented out. The roof structure features the so-called Harz double roof, a traditional construction method for this region, which ensures reliable weather protection and a comfortable indoor climate. The property is centrally located and therefore very well connected to the local infrastructure. Shopping facilities, schools, doctors, and public transport are all within easy reach. Residents benefit from short distances and optimal access to all essential amenities. Thanks to its attractive location and flexibility, the property is suitable for families, investors, or owner-occupiers who recognize the potential of this building, which requires renovation. The house offers a solid foundation for realizing individual living dreams. We would be happy to provide you with detailed documentation upon request and arrange a personal viewing. See for yourself the possibilities this property offers. Ms. Keller from our finance department, "von Poll Finance," will be happy to assist you with financing. We look forward to your inquiry.

Property ID: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## Details of amenities

- Harzer Doppeldach
- Fenster/Elektrik 2003
- zentrale Lage
- Garten mit Schuppen
- unterkellert
- Harzer Doppeldach
- 3 Wohneinheiten
- Elektrik EG. erneuert 2003
- Leitungssystem EG und OG 2003 neu
- Kunststofffenster aus 2003
- 3 Gas-Etagenheizngen



Property ID: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## 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: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 228.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## 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)