

Clausthal-Zellerfeld

## Beautiful detached house in a quiet location with 174 sqm of living space and 508 sqm of land

*Property ID: 25323125*



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

PURCHASE PRICE: 135.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 174 m<sup>2</sup> • ROOMS: 12 • LAND AREA: 508 m<sup>2</sup>

Property ID: 25323125 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

Property ID: 25323125 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## At a glance

Property ID	25323125	Purchase Price	135.000 EUR
Living Space	ca. 174 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Needs renovation
Rooms	12	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 64 m <sup>2</sup>
Year of construction	1959	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25323125 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	194.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	01.11.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1959

Property ID: 25323125 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 25323125 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 25323125 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 25323125 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 25323125 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 25323125 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



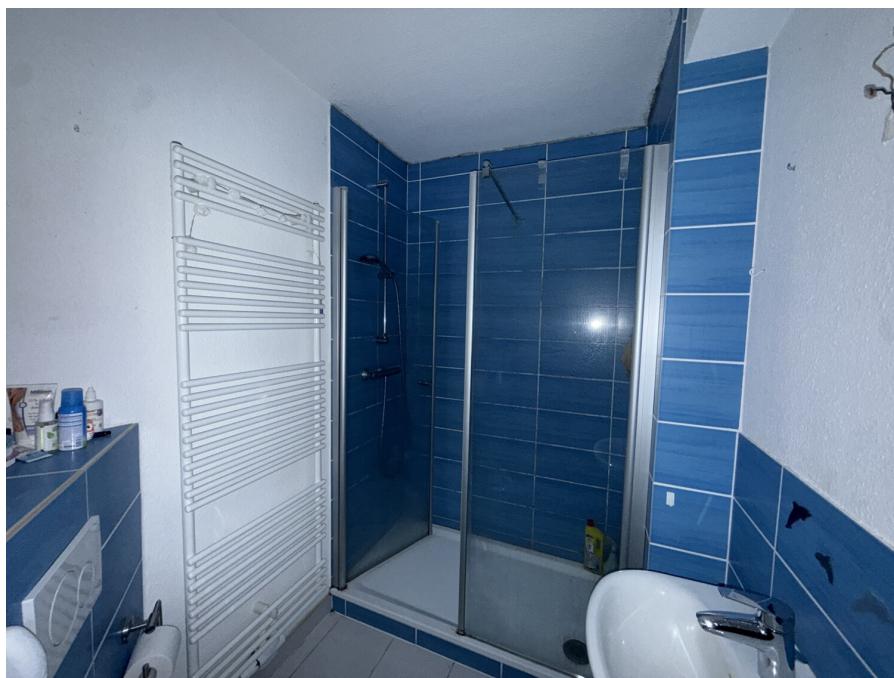
Property ID: 25323125 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 25323125 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 25323125 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 25323125 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 25323125 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



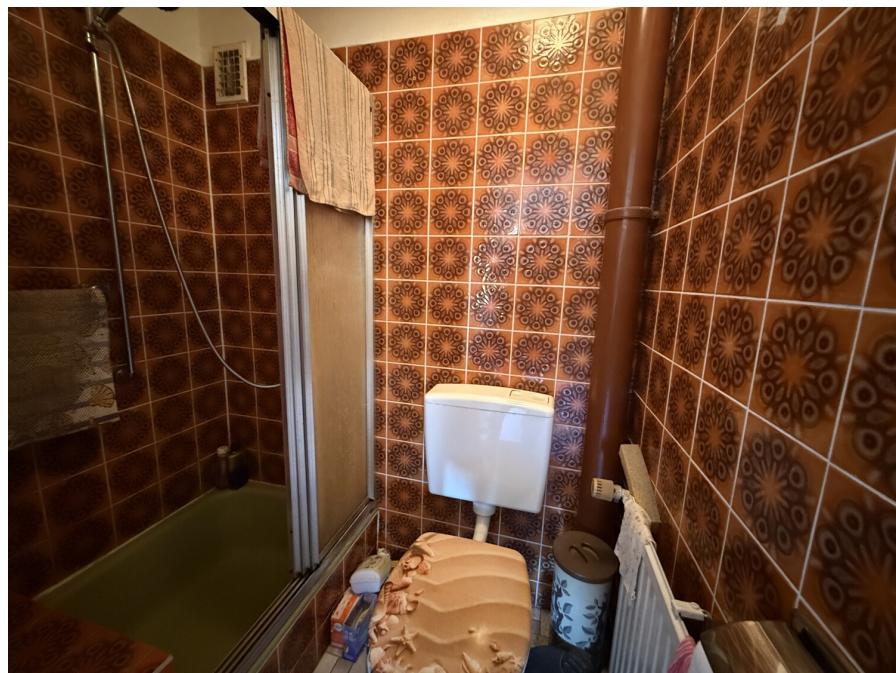
Property ID: 25323125 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 25323125 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 25323125 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 25323125 - 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: 25323125 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## A first impression

Spacious detached house with idyllic garden and plenty of room for families. This generously sized detached house, originally built in 1959 with an extension added in 2002, offers a versatile living space of approximately 174 m<sup>2</sup> and is situated on a roughly 508 m<sup>2</sup> plot. The house's quiet location provides the perfect setting for relaxing hours in your own garden and a high quality of life – ideal for large families, those needing ample space, or as a multi-generational home. The house has a full basement and extensive insulation. The facade is fully insulated and attractively clad with slate and beaver tail tiles, contributing to a good energy efficiency standard. The exceptional number of rooms – a total of 12 – offers plenty of space for individual living concepts, a home office, guest rooms, or personal hobbies. There are two bathrooms, some of which require renovation. The property features standard amenities and a functional and reliable gas central heating system installed in 2005, ensuring comfortable warmth even on cooler days. The ground floor welcomes you with an inviting entrance hall leading to the living and dining areas. Here, there is ample space for both lively family gatherings and relaxing evenings. The kitchen is directly connected, guaranteeing convenience. Upstairs, you'll find additional rooms that can be flexibly used as bedrooms, children's rooms, or offices. A particular highlight is the spacious garage, attached to the house, with space for two vehicles parked one behind the other. The well-maintained garden invites outdoor activities and offers ideal conditions for children, gardening enthusiasts, or quiet reading sessions. The garden shed provides additional storage space for gardening tools and leisure equipment. The neighborhood is characterized by pleasant neighbors and a quiet residential street. Shops, schools, and public transport connections are just minutes away, providing a convenient infrastructure for everyday life. This detached house combines ample space for your individual needs with a classic floor plan and solid construction. Experience the numerous possibilities this house offers – whether for personal fulfillment or to meet the needs of a large family. We encourage you to schedule a viewing appointment to get a firsthand impression of this property's potential. For financing options, please contact Ms. Keller at Poll Finance.

Property ID: 25323125 - 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, 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 Schönes 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.

Wohnen in Clausthal-Zellerfeld bedeutet viel Lebensqualität.

Property ID: 25323125 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 194.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 25323125 - 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)