

Clausthal-Zellerfeld

# Furnished and renovated ground floor apartment of approx. 42 m<sup>2</sup> in Kurze Straße

Property ID: 25323120



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

**PURCHASE PRICE: 57.950 EUR • LIVING SPACE: ca. 42 m<sup>2</sup> • ROOMS: 1**

Property ID: 25323120 - 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: 25323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## At a glance

Property ID	25323120	Purchase Price	57.950 EUR
Living Space	ca. 42 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2.750,- € (inkl. MwSt.)
Rooms	1	Construction method	Solid
Bedrooms	1	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1980		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	101.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	19.08.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1980

Property ID: 25323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 25323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 25323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 25323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 25323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 25323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## 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: 25323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## A first impression

Light-filled studio apartment with balcony and garage. Welcome to an attractive condominium in the Clausthal district, distinguished by its successful combination of functionality, rental potential, and central location. This studio apartment is located on the raised ground floor of a well-maintained apartment building constructed in 1980. With a living area of approximately 42.78 m<sup>2</sup>, the property offers versatile usage options – an interesting opportunity for both owner-occupiers and investors. The apartment features an open, generously proportioned living and sleeping area, which benefits from ample natural light through large windows and provides access to the balcony. The main windows, modernized in 2017, and the replaced balcony door offer contemporary energy efficiency and contribute to a pleasant living environment. From here, you can enjoy a beautiful view of the well-maintained outdoor area, undisturbed by external noise. The separate kitchen is equipped with a timeless fitted kitchen, allowing for efficient cooking even in a smaller space. Here you will find everything you need for preparing meals. The bathroom was also completely renovated in 2017 and meets today's standards of comfort and functionality. It features a walk-in shower, a toilet, and modern fixtures. Additional storage space is available in the hallway, ideal for storing clothes and household items. A lockable cellar completes the offering and provides ample space for seasonal items or other belongings. The shared basement with a washing machine connection is another practical highlight for the residents. A major plus is the garage included in the purchase price, which allows for convenient and secure parking. Furthermore, the building's central heating system was completely renewed in 2024, ensuring both modern living comfort and low operating costs. The apartment is located in a pleasant neighborhood with excellent infrastructure. Shopping facilities, public transportation, and leisure activities are just minutes away. Its strong rental potential makes this property an attractive option not only for owner-occupiers but also for investors. In conclusion: This apartment offers an optimal layout, modern features, and is in excellent condition. The combination of thoughtful planning, practical features, and a prime location appeals to a wide range of target groups. Let us convince you of the numerous advantages during a personal viewing. We look forward to hearing from you! Ms. Keller from our finance department, "von Poll Finance," can assist you with financing.

Property ID: 25323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Details of amenities

- Erdgeschoss /Hochparterre
- gute Vermietbarkeit
- Bad neu 2017
- Hauptfenster und Tür zum Balkon neu in 2017
- in kl. Garage
- Heizung im Haus 2024 neu

Property ID: 25323120 - 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, Asthmatikern 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: 25323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.8.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 101.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 25323120 - 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)