

Clausthal-Zellerfeld

Große Eigentumswohnung (84,41 m²) mit Balkon im Erdgeschoss am Ehrenhain

Property ID: 26323006



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 79.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 84,41 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26323006 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

Property ID: 26323006 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

At a glance

Property ID	26323006
Living Space	ca. 84,41 m ²
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1973

Purchase Price	79.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2750,- € (inkl. MwSt.)
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 5 m ²
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26323006 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	101.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	29.01.2029	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1973

Property ID: 26323006 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

The property



www.von-poll.com



www.von-poll.com

Property ID: 26323006 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

The property



Property ID: 26323006 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

The property



Property ID: 26323006 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

The property



Property ID: 26323006 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

The property



Property ID: 26323006 - 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

Property ID: 26323006 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

A first impression

Diese zentrale Etagenwohnung bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 84,41 m² und liegt im Hochparterre eines gepflegten Gebäudes aus dem Baujahr 1972. Die Wohnung beeindruckt durch eine durchdachte Zimmeraufteilung sowie eine attraktive Wohnungsgröße und eignet sich ideal für Paare oder eine kleine Familie.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und ein geräumiges Wohnzimmer, das den Mittelpunkt der Wohnung bildet. Von hier aus gelangen Sie auf den dazugehörigen Balkon, der Platz für gemütliche Stunden im Freien bietet. Die Fenster der Wohnung sind aus Kunststoff und bieten eine ausreichende Isolierung.

Ein wesentlicher Vorteil der Immobilie ist ihre Nähe zum Stadtzentrum, wodurch Sie von einer hervorragenden Anbindung profitieren. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Wohnung wird mit einer Zentralheizung beheizt, welche für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Die Ausstattungsqualität der Wohnung ist als normal zu bezeichnen, und es besteht Potenzial zur individuellen Gestaltung nach eigenen Wünschen.

Eine Garage steht zusätzlich zur Verfügung und bietet Ihnen eine sichere Parkmöglichkeit für Ihr Fahrzeug. Des Weiteren gehören ein Kellerraum sowie ein Bodenraum zur Wohnung, die Ihnen zusätzlichen Stauraum bieten.

Bitte beachten Sie, dass in der Wohnung einige Sanierungsarbeiten erforderlich sind. Die Elektrik sollte erneuert werden, um modernen Standards zu entsprechen. Die Küche ist älter und könnte von einer Modernisierung profitieren, während sowohl das Bad als auch ein eventuell vorhandenes Gäste-WC renovierungsbedürftig sind.

Diese Wohnung stellt eine interessante Option für Käufer dar, die keine Scheu vor Modernisierungsmaßnahmen haben und das Potenzial dieser Immobilie erkennen.

Für eine Besichtigung oder weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Vereinbaren Sie einen Termin, um sich selbst ein Bild von dieser attraktiven Wohnung zu machen.

Für eine Finanzierung berät Sie gerne von Poll Finance mit unserer Spezialistin Frau Keller.

Property ID: 26323006 - 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: 26323006 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.1.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 101.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.
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 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: 26323006 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com