

Clausthal-Zellerfeld

# Neuer Preis: Schönes 1-2 Familienhaus (Wohnfläche von ca. 127 m<sup>2</sup>) und einem 429 m<sup>2</sup> großem Grundstück

*Property ID: 26323029*



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

**PURCHASE PRICE: 149.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 127 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 429 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26323029 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

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

Property ID: 26323029 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## At a glance

Property ID	26323029	Purchase Price	149.500 EUR
Living Space	ca. 127 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	5		
Bathrooms	2		
Year of construction	1750	Condition of property	Well-maintained
		Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26323029 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Gas		

Property ID: 26323029 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 26323029 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 26323029 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 26323029 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 26323029 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 26323029 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 26323029 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 26323029 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 26323029 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 26323029 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 26323029 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 26323029 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 26323029 - 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: 26323029 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## A first impression

In ruhiger und zentrumsnaher Lage von Zellerfeld befindet sich dieses charmante, denkmalgeschützte Reihenhaus mit einer Wohnfläche von ca. 127 m<sup>2</sup> auf einem 429 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Ursprungsbaujahr um 1750 verleiht der Immobilie ihren besonderen historischen Charakter. Gleichzeitig bietet sie durch bereits erfolgte Modernisierungen und vorhandene Ausbaureserven attraktive Perspektiven für die Zukunft.

Die Immobilie erstreckt sich über Erd- und Obergeschoss und ist sowohl als großzügiges Einfamilienhaus als auch als Zweifamilienhaus nutzbar.

### Erdgeschoss:

Hier erwartet Sie ein großes Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine kleine Küche, ein zeitloses Badezimmer mit Badewanne, ein Gäste-WC sowie eine separate Waschküche. Über die Diele gelangen Sie auf die Terrasse mit Zugang zum Garten. Der Außenbereich bietet ausreichend Platz für Erholung, Spielmöglichkeiten oder individuelle Gartengestaltung.

### Obergeschoss:

Das Obergeschoss verfügt über ein großes Wohnzimmer, ein Zimmer mit praktischem Einbauschränk, ein weiteres kleines Zimmer sowie ein kleines Durchgangszimmer, das sich ideal als Büro oder Ankleide eignet. Ergänzt wird diese Ebene durch eine Küche und ein Badezimmer mit Badewanne.

### Dachgeschoss:

Das Dachgeschoss bietet mit vier kleineren Räumen attraktive Ausbaureserven für zusätzlichen Wohnraum, Homeoffice oder Hobbyflächen.

Das Haus ist teilweise unterkellert und verfügt über einen historischen Harzer Gewölbekeller. Die Gasheizung wurde 2017 erneuert, das Dach 2018 als Harzer Doppeldach ausgeführt. Leitungssysteme und Elektrik sind älter als 25 Jahre und sollten perspektivisch modernisiert werden.

Insgesamt bietet diese Immobilie viel Potenzial für Paare, Familien oder Selbstständige, die ein Haus mit Geschichte und Entwicklungsmöglichkeiten suchen.

Sollte eine Finanzierung erforderlich sein, steht Ihnen Frau Keller mit unserer Finanzabteilung "von Poll Finance" für eine individuelle Beratung zur Seite.

**Property ID: 26323029 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage von Zellerfeld, einem Ortsteil der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld im Oberharz.

Die Umgebung ist geprägt von gewachsener Wohnstruktur, naturnaher Lage und kurzen Wegen in das Zentrum von Zellerfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar.

Clausthal-Zellerfeld ist bekannt als Hochschulstandort mit technischer Universität und bietet eine gute Infrastruktur. Die Bundesstraße B241 sorgt für eine gute regionale Anbindung in Richtung Goslar, Osterode und Seesen. Von dort bestehen weiterführende Anschlussmöglichkeiten an die Autobahnen A7 und A36.

Der öffentliche Nahverkehr ist durch Busverbindungen in die umliegenden Orte und Städte gesichert.

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit guter Erreichbarkeit – ideal für Familien, Berufspendler oder Selbstständige mit Homeoffice-Bedarf.

**Property ID: 26323029 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Other information

**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: 26323029 - 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)