

Clausthal-Zellerfeld

Viel Platz für die ganze Familie – Einfamilienhaus mit Garten, Balkon & Top-Lage in Clausthal

Property ID: 26323057



PURCHASE PRICE: 185.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 135 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 754 m²

Property ID: 26323057 - 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: 26323057 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

At a glance

Property ID	26323057	Purchase Price	185.000 EUR
Living Space	ca. 135 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	6		
Bathrooms	3		
Year of construction	1980	Modernisation / Refurbishment	2004
Type of parking	1 x Car port, 1 x Garage	Construction method	Prefabricated components
		Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26323057 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	25.02.2036
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	87.42 kWh/m ² a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1980

Property ID: 26323057 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

The property



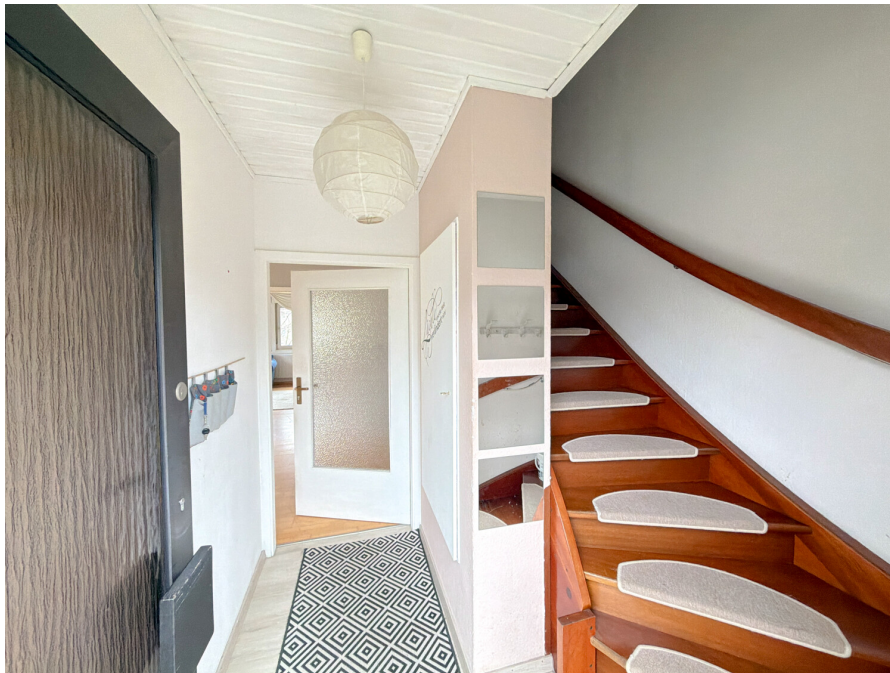
Property ID: 26323057 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

The property



Property ID: 26323057 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

The property



Property ID: 26323057 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

The property



Property ID: 26323057 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

The property



Property ID: 26323057 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

The property



Property ID: 26323057 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

The property



Property ID: 26323057 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

The property



Property ID: 26323057 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

The property



Property ID: 26323057 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

The property



Property ID: 26323057 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

The property



Property ID: 26323057 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

The property



Property ID: 26323057 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

The property



Property ID: 26323057 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

The property



Property ID: 26323057 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

The property



Property ID: 26323057 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

The property



Property ID: 26323057 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

The property



Property ID: 26323057 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

A first impression

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1980 bietet mit ca. 135 m² Wohnfläche sowie einer zusätzlichen Einliegerwohnung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder zur teilweisen Vermietung.

Das Haus befindet sich auf einem ca. 754 m² großen Grundstück und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt sechs Zimmern, darunter mehrere Schlafzimmer sowie drei Badezimmer. Ein Balkon und eine Terrasse schaffen zusätzliche Aufenthaltsqualität und verbinden das Wohnen angenehm mit dem Außenbereich.

Im Inneren erwartet Sie eine solide und gepflegte Ausstattung. Parkettböden sorgen für eine warme Wohnatmosphäre, während die vorhandene Einbauküche funktional und gut nutzbar ist. Die Holzfenster mit Isolierverglasung unterstreichen den klassischen Charakter der Immobilie. Ein Gäste-WC ergänzt den Komfort im Alltag.

Besonders hervorzuheben ist die Einliegerwohnung, die zusätzliche Flexibilität bietet – sei es für Gäste, erwachsene Kinder oder zur Generierung von Mieteinnahmen.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet damit reichlich Stauraum sowie weitere Nutzungsmöglichkeiten. Ein Kamin ist vorhanden, derzeit jedoch außer Betrieb. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung. Das Dach ist als klassisches Satteldach ausgeführt.

Der Außenbereich überzeugt mit einem schönen Grundstück und vielfältigen

Gestaltungsmöglichkeiten. Eine Garage sowie ein Carport sorgen für komfortable Stellmöglichkeiten direkt am Haus.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem soliden Zustand mit bereits erfolgten Modernisierungen (u. a. 2004), bietet jedoch gleichzeitig Potenzial für individuelle Anpassungen und weitere Wertsteigerung.+

Wir freuen uns auf Ihr Interesse.

Gerne unterstützt Sie Frau Kathrin Keller, Von Poll Finanz, bei der Finanzierung.

Property ID: 26323057 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Details of amenities

Highlights:

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

ca. 135 m² Wohnfläche

ca. 754 m² Grundstück

6 Zimmer

3 Badezimmer + Gäste-WC

Balkon und Terrasse

Einbauküche

Parkettböden

Holzfenster mit Isolierverglasung

voll unterkellert

Gas-Zentralheizung

Kamin (derzeit außer Betrieb)

Garage + Carport

ruhige und dennoch zentrale Lage

Property ID: 26323057 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

All about the location

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Clausthal-Zellerfeld, einer beliebten Stadt im Oberharz, die für ihre Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Infrastruktur bekannt ist. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Wohnatmosphäre mit kurzen Wegen und gleichzeitig hohem Freizeitwert.

Ein besonderer Vorteil ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen: Schulen sowie Kindergärten sind gut erreichbar, ebenso die renommierte Technische Universität Clausthal, die den Standort nicht nur für Studierende, sondern auch für Kapitalanleger und Berufstätige besonders interessant macht.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie weitere Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind schnell erreichbar. Dadurch ist eine komfortable Versorgung im Alltag gewährleistet.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls als gut zu bezeichnen. Über die Bundesstraßen B241 und B242 sind umliegende Städte wie Goslar, Osterode am Harz oder Seesen zügig erreichbar. Zudem bestehen regelmäßige Busverbindungen, die eine zuverlässige Anbindung an die Region gewährleisten.

Neben der guten Infrastruktur überzeugt die Lage vor allem durch ihren hohen Freizeit- und Erholungswert. Die umliegende Harzer Natur bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren oder Wintersport. Seen, Wälder und Ausflugsziele befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen den Standort besonders attraktiv für Naturliebhaber.

Insgesamt vereint die Lage eine gute Erreichbarkeit, solide Infrastruktur sowie ein attraktives Umfeld – ideal für Familien, Berufstätige und alle, die ruhiges Wohnen

mit vielseitigen Möglichkeiten verbinden möchten.

Property ID: 26323057 - 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: 26323057 - 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