

Clausthal-Zellerfeld

# Frisch sanierte 3-Zimmer-Wohnung (ca. 60 m<sup>2</sup>) im 2. Obergeschoss in Clausthal-Zellerfeld

Property ID: 26323033



**PURCHASE PRICE: 95.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 66 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

**Property ID: 26323033 - 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: 26323033 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## At a glance

Property ID	26323033	Purchase Price	95.000 EUR
Living Space	ca. 66 m <sup>2</sup>	Type	Apartment
Floor	2	Commission	Käuferprovision beträgt 2750,- € (inkl. MwSt.)
Rooms	3	Modernisation / Refurbishment	2025
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 5 m <sup>2</sup>
Year of construction	1960	Equipment	Balcony

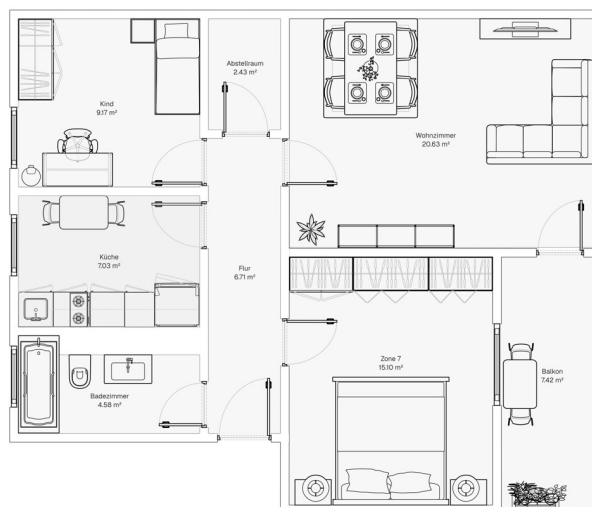
Property ID: 26323033 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	163.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	27.10.2032	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1960

Property ID: 26323033 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 26323033 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 26323033 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



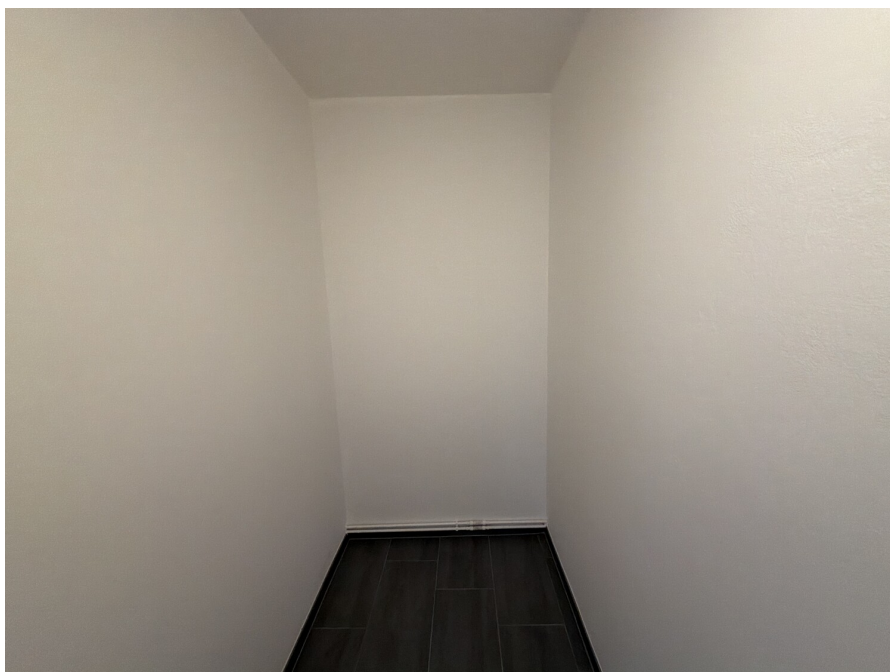
Property ID: 26323033 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 26323033 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 26323033 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 26323033 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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: 26323033 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## **A first impression**

**In ruhiger und angenehmer Wohnlage von Clausthal-Zellerfeld befindet sich diese frisch sanierte 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Die Wohnung wurde im Jahr 2025 umfassend modernisiert und steht nun zum Erstbezug nach Sanierung bereit.**

**Auf ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung eine durchdachte Raumaufteilung mit einem hellen Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, einem Schlafzimmer, einem Kinder- oder Arbeitszimmer sowie einer separaten Küche. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Ein kleiner praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum.**

**Im Zuge der Sanierung wurden unter anderem Bodenbeläge erneuert sowie Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, sodass sich die Wohnung in einem zeitgemäßen und gepflegten Zustand präsentiert.**

**Der Balkon mit ca. 7,5 m<sup>2</sup> lädt zum Entspannen ein und erweitert den Wohnraum ins Freie.**

**Ein eigener Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet weitere Abstellmöglichkeiten. Ausreichend Parkplätze stehen direkt am Objekt zur Verfügung, sodass die Parkplatzsuche entfällt.**

**Diese Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die eine modernisierte Wohnung in angenehmer Wohnlage suchen.**

**Für die Finanzierung steht Ihnen Frau Keller von "von Poll Finance" gerne zur Verfügung.**

**Property ID: 26323033 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## **Details of amenities**

**Erstbezug nach Sanierung (2025)**

**3 Zimmer**

**Ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

**Balkon**

**Badezimmer mit Badewanne**

**Kleiner Abstellraum**

**Kellerraum**

**Zentralheizung (Gas)**

**Isolierverglaste Kunststofffenster**

**Fliesenboden**

**Ruhige Wohnlage**

**Gute Parkplatzsituation**

**Property ID: 26323033 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## All about the location

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage von Clausthal-Zellerfeld, einer charmanten Universitätsstadt im Herzen des Harzes. Die Stadt verbindet naturnahes Wohnen mit einer soliden Infrastruktur und bietet eine angenehme, ruhige Lebensqualität.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Auch die medizinische Versorgung ist durch Ärzte und Apotheken vor Ort sichergestellt.

Besonders hervorzuheben ist die gute Bildungsinfrastruktur: Kindergärten, weiterführende Schulen sowie das Schulzentrum befinden sich in der Nähe und sind fußläufig erreichbar. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sorgt zusätzlich für Flexibilität im Alltag.

Die umliegende Natur des Harzes bietet vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Parks, Spielplätze sowie zahlreiche Sport- und Outdoorangebote schaffen einen hohen Freizeitwert und machen die Lage besonders attraktiv für Paare und Familien.

Insgesamt überzeugt Clausthal-Zellerfeld durch die gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und naturnaher Umgebung.

**Property ID: 26323033 - 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: 26323033 - 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)**