

Clausthal-Zellerfeld

## Edificio de apartamentos con 3 unidades residenciales, aprox. 290 m<sup>2</sup> de superficie habitable y 341 m<sup>2</sup> de terreno.

Número de propiedad: 25323050



PRECIO DE COMPRA: 165.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 280 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 341 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## De un vistazo

Número de propiedad	25323050
Superficie habitable	ca. 280 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	11
Dormitorios	8
Baños	3
Año de construcción	1922

Precio de compra	165.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Espacio utilizable	ca. 50 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	105.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	09.02.2035	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1922

Número de propiedad: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propiedad



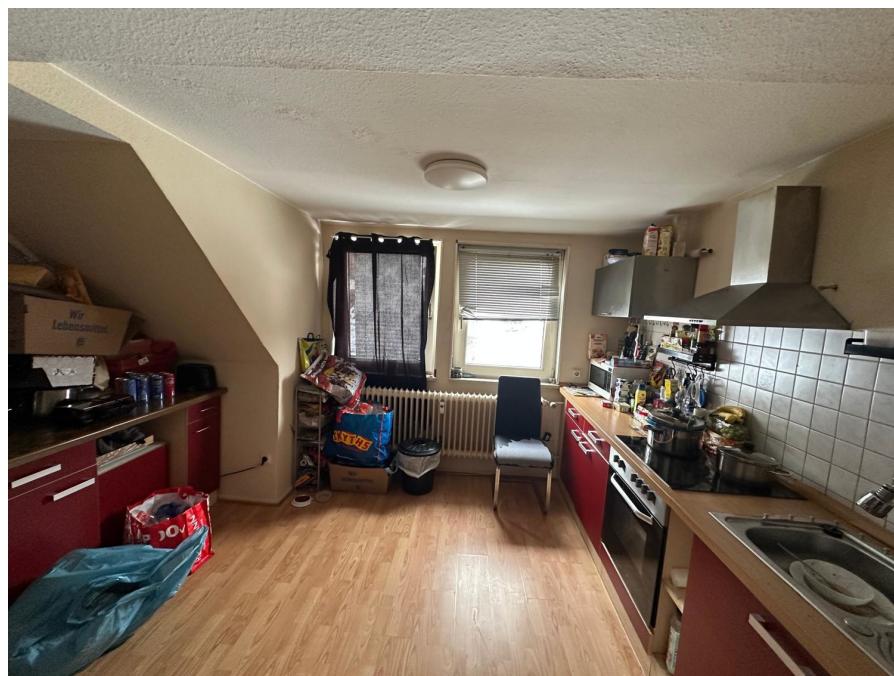
Número de propiedad: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propiedad



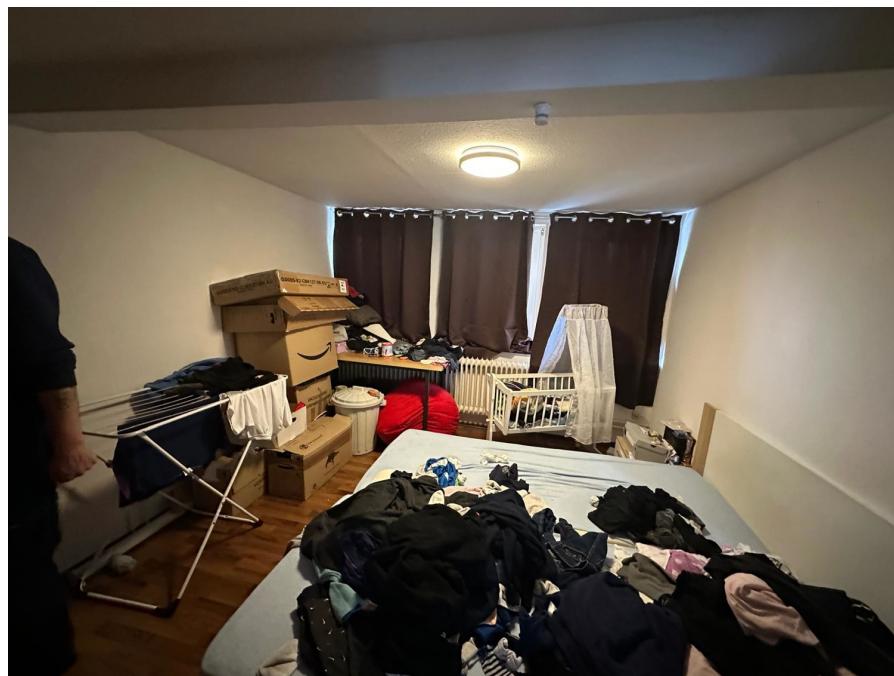
Número de propiedad: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Una primera impresión

Encantadora casa multifamiliar: Opciones de alquiler y ocupación disponibles. Se vende una casa multifamiliar construida en 1922, que ofrece una excelente oportunidad tanto para alquiler como para ocupación propia. La propiedad cuenta con aproximadamente 280 m<sup>2</sup> de superficie habitable y se ubica en una parcela de aproximadamente 341 m<sup>2</sup>. Consta de tres apartamentos de excelente diseño, cada uno con múltiples posibilidades de uso. La propiedad está actualmente alquilada, y el apartamento de la planta superior estará disponible próximamente. Esta unidad es ideal para quienes desean vivir en la casa y mantener unos ingresos estables por alquiler. La renta neta anual total es actualmente de 18.000 €. La planta baja y el primer piso albergan apartamentos de 100 m<sup>2</sup> cada uno, con cuatro habitaciones cada uno. Estas espaciosas unidades ofrecen amplio espacio para familias o para compartir vivienda. La planta superior cuenta con un apartamento de tres habitaciones con 80 m<sup>2</sup> de superficie habitable, ideal para parejas o familias pequeñas. Todas las unidades cuentan con un sistema central de calefacción de gas, completamente renovado en 2022. Esto garantiza un suministro de calor eficiente y fiable, minimizando así los costes de mantenimiento. Un pequeño jardín complementa la propiedad y puede ser utilizado tanto por los inquilinos como por el futuro propietario. Además de estas ventajas, la propiedad ofrece a los compradores potenciales la posibilidad de adquirir una pequeña parcela edificable. Esta podría destinarse en el futuro a una ampliación o a una nueva construcción, lo que incrementaría aún más el valor de la propiedad. El equipamiento del edificio cumple con altos estándares de calidad y proporciona una base sólida para un diseño individual y una personalización que se ajuste a las preferencias personales del nuevo propietario. La distribución y las opciones de uso permiten una adaptación flexible a diferentes estilos de vida. La ubicación del edificio de apartamentos permite a los residentes disfrutar de excelentes conexiones de transporte público e infraestructura urbana. Se puede acceder fácilmente a centros comerciales, colegios e instalaciones de ocio, lo que facilita la vida diaria. Esta propiedad ofrece un gran potencial tanto para inversores como para propietarios. Se recomienda visitarla para obtener una visión completa de las posibilidades y la calidad de esta oferta. Si está interesado, estaremos encantados de proporcionarle más información y concertar una cita. Aproveche esta oportunidad de invertir en un edificio sólido y bien mantenido y aproveche sus diversas posibilidades de uso. La Sra. Keller, del departamento de Finanzas de Von Poll, estará encantada de ayudarle con la financiación.

Número de propiedad: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Todo sobre la ubicación

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, Asthmatischen 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.

Número de propiedad: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.2.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 105.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1922.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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