

Clausthal-Zellerfeld

# Hermoso apartamento de 3 habitaciones en el segundo piso con aprox. 75 m<sup>2</sup> de espacio habitable y balcón.

Número de propiedad: 25323108



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

PRECIO DE COMPRA: 69.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 75 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25323108 - 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: 25323108 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## De un vistazo

Número de propiedad	25323108
Superficie habitable	ca. 75 m <sup>2</sup>
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1960

Precio de compra	69.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 2.750,- € (inkl. MwSt.)
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 5 m <sup>2</sup>
Características	Cocina empotrada, Balcón

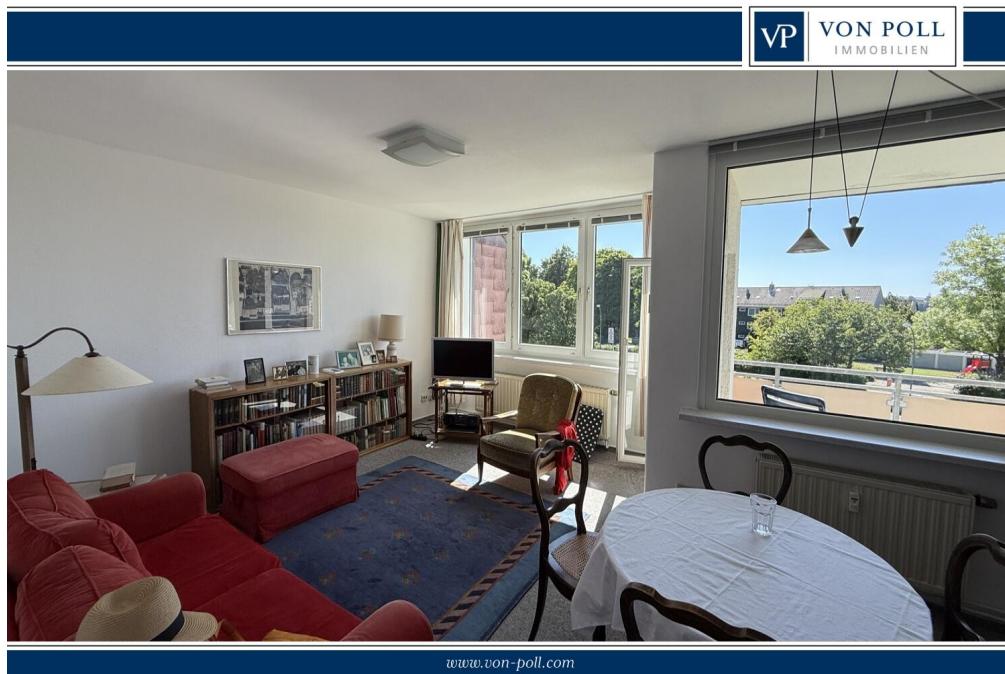
Número de propiedad: 25323108 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Calefacción urbana Vapor	Demanda de energía final	71.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	16.09.2028	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	1960

Número de propiedad: 25323108 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propiedad



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



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

Número de propiedad: 25323108 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25323108 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25323108 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25323108 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25323108 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propiedad



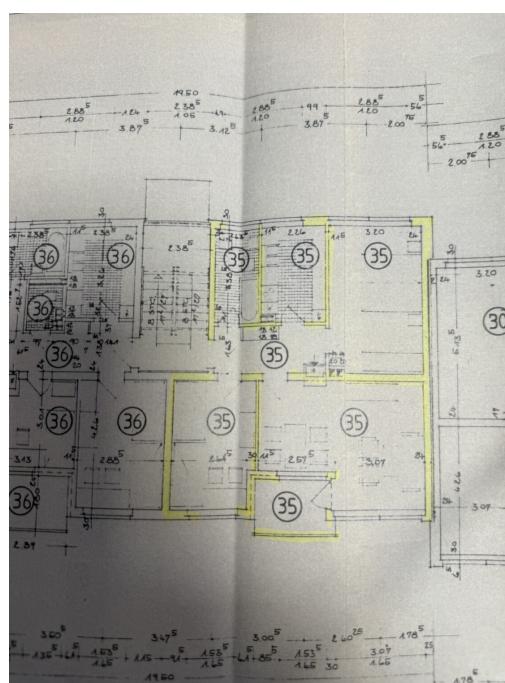
Número de propiedad: 25323108 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25323108 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25323108 - 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: 25323108 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Una primera impresión

Disfrute de la vida urbana: Apartamento bien cuidado con aparcamiento y cerca de colegios. Bienvenido a este apartamento de 3 habitaciones, impecablemente cuidado y con una superficie habitable de aproximadamente 75 m<sup>2</sup>, ubicado en un edificio plurifamiliar construido en 1960. El apartamento impresiona por su práctica distribución, su céntrica ubicación y sus versátiles opciones de uso, ideal tanto para propietarios como para inversión inmobiliaria. Ubicado en la segunda planta de un edificio con mantenimiento regular, el apartamento ofrece una acogedora entrada que conduce al pasillo, desde el cual se accede a todas las habitaciones por separado, una ventaja para familias, parejas o personas que comparten vivienda. El espacioso salón ofrece un amplio espacio para una cómoda zona de estar y un comedor. Los amplios ventanales permiten una abundante luz natural. Dispone de dos tranquilos dormitorios que pueden utilizarse como dormitorios, habitaciones infantiles o despachos. Las habitaciones presentan una distribución funcional y ofrecen numerosas posibilidades de diseño. El baño está equipado con bañera, lavabo e inodoro. La cocina es espaciosa y cuenta con espacio para todos los electrodomésticos esenciales. El apartamento cuenta con calefacción urbana, que garantiza temperaturas agradables y un sistema de calefacción moderno y sostenible. La calidad general de los acabados es estándar, lo que le ofrece flexibilidad para personalizar el espacio. La propiedad está en buen estado, lo que permite a los nuevos propietarios mudarse o alquilarla con un mínimo esfuerzo. Una ventaja especial es el aparcamiento en la propiedad, que mejora significativamente la comodidad diaria. También incluye un trastero. El apartamento tiene una ubicación céntrica y una excelente infraestructura. Tiendas, cafeterías y restaurantes están a poca distancia, al igual que el transporte público. Especialmente ideal para familias: todos los colegios están cerca, lo que lo hace atractivo para diversos estilos de vida. Quienes viajan diariamente también se benefician de las excelentes conexiones de transporte público y el rápido acceso a las principales carreteras. Tanto si busca un apartamento para uso propio como para inversión, esta propiedad combina una ubicación céntrica con una distribución práctica y acabados en buen estado. ¿Le interesa? Estaremos encantados de concertar una visita e informarle personalmente sobre las numerosas posibilidades que ofrece esta propiedad. ¡Esperamos su consulta! Para obtener financiación, póngase en contacto con la Sra. Keller en "von Poll Finance".

Número de propiedad: 25323108 - 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: 25323108 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.9.2028.

Endenergiebedarf beträgt 71.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme Dampf.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25323108 - 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)