

Clausthal-Zellerfeld

Casa de dos familias en ubicación central con aprox. 235 m² de superficie habitable y 444 m² de terreno.

Número de propiedad: 25323097



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 189.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 235 m² • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 444 m²

Número de propiedad: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

Número de propiedad: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

De un vistazo

Número de propiedad	25323097
Superficie habitable	ca. 235 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	8
Dormitorios	6
Baños	2
Año de construcción	1800
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	189.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	181.60 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	28.08.2035	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1900

Número de propiedad: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propiedad



www.von-poll.com



Número de propiedad: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propiedad



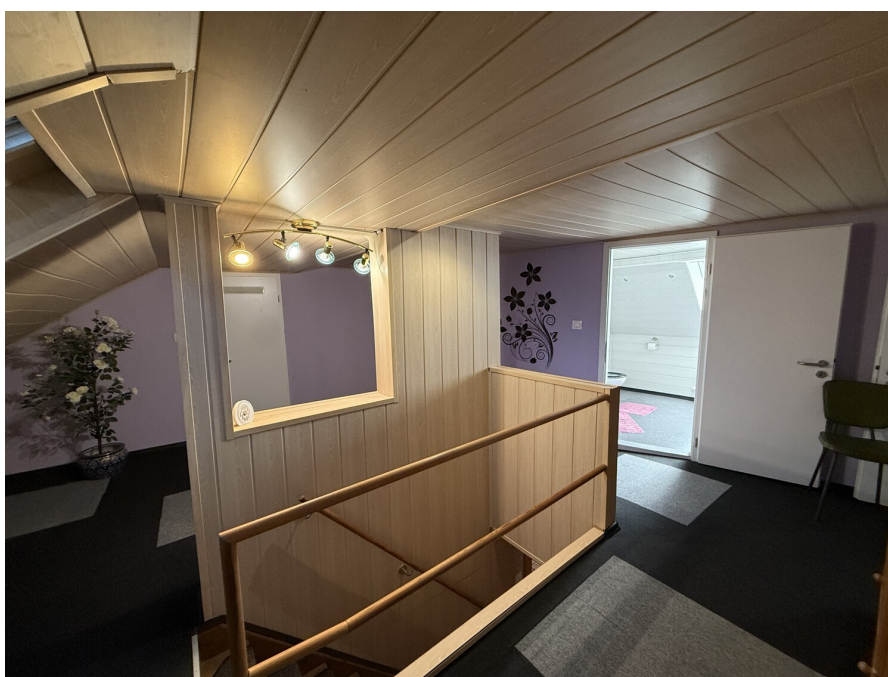
Número de propiedad: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propiedad



Número de propiedad: 25323097 - 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

Número de propiedad: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Una primera impresión

Encantadora casa bifamiliar con sótano abovedado y pequeño jardín. Esta casa bifamiliar, construida en 1800 y en perfecto estado, combina el encanto tradicional con la comodidad de una vivienda moderna. Sus aproximadamente 235 m² de superficie habitable ofrecen un total de ocho estancias bien proporcionadas, incluyendo seis dormitorios y dos baños. La propiedad es ideal para familias, hogares multigeneracionales o compradores que deseen combinar la vida en la casa con el alquiler. La parcela, de aproximadamente 444 m², cuenta con una zona exterior bien cuidada, así como un práctico cobertizo con garaje anexo. La fachada está completamente aislada y revestida de pizarra. La casa fue completamente renovada en 1985. El característico tejado doble de estilo Harz y el sólido e histórico sótano abovedado realzan el estilo original de la construcción y ofrecen espacio de almacenamiento adicional y múltiples posibilidades de uso. La planta baja alberga un apartamento independiente de aproximadamente 75 m² de superficie habitable. Esta unidad está actualmente alquilada y genera una renta neta anual de 3600 €. Una ventaja para los posibles compradores que valoran una fuente de ingresos directa o planean vivir en la propiedad en el futuro. El apartamento principal, ubicado en la primera planta y el ático, ofrece una generosa superficie habitable de 160 m². Aquí encontrará varias estancias de uso flexible que pueden diseñarse según las preferencias individuales. Una distribución acogedora, abundante luz natural y la distribución clásica crean un ambiente agradable. Los baños están equipados de forma funcional, y los acabados de suelos y paredes reflejan el buen estado de una propiedad de los años 80. Dos modernos sistemas de calefacción central de gas, renovados en 2014 y 2016, proporcionan una calidez confortable y garantizan temperaturas agradables con una buena eficiencia energética. La calidad de los acabados y accesorios cumple con un estándar funcional promedio. La versatilidad de la casa es especialmente destacable: ya sea como una espaciosa vivienda familiar, una residencia multigeneracional o para combinar vivienda y alquiler, aquí se pueden realizar numerosos estilos de vida. El estrecho acceso a la propiedad debe tenerse en cuenta durante la visita. El cobertizo con garaje ofrece amplio espacio para vehículos, bicicletas o herramientas de jardinería. Tanto la casa como el terreno se encuentran en excelentes condiciones. La última reforma integral se realizó en 1985 y, desde entonces, se han realizado importantes modernizaciones, como la calefacción. El entorno tranquilo y la sólida construcción hacen de esta propiedad una opción atractiva para quienes desean combinar la arquitectura histórica con el confort moderno. Por discreción, no se publican fotos del apartamento de la planta baja. Le animamos a concertar una visita y comprobar por sí mismo las diversas posibilidades y el cómodo entorno que ofrece esta casa bifamiliar. La Sra. Keller, de "von Poll Finance",

está a su disposición para ayudarle con la financiación.

Número de propiedad: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Detalles de los servicios

- kleiner Garten
- 1 Wohneinheit im EG mit 75 qm
- 1 große Wohneinheit im 1 OG und DG mit 160 qm
- Schuppen mit Garage
- Außenbeschlag Schiefer
- Grundsanierung 1985
- Harzer Doppeldach
- Gas-Heizungen 2014/2016
- enge Zufahrt
- alles aus 1985 (letzte größere Sanierung)
- Harzer Gewölbekeller
- Fassade gedämmt und geschiefert

Número de propiedad: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Todo sobre la ubicación

Die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld ist mit ihren um die knapp 13.000 Einwohnern eine kleine aber feine Stadt auf der Oberharzer Hochebene im Landkreis Goslar, das ca. 15 Kilometer entfernt liegt. In ca. 20 Kilometer Entfernung findet sich Braunlage, Braunschweig ist ca. eine Autostunde entfernt. Die Stadt liegt zwischen 500 und 600 Höhenmetern und ist umgeben von der faszinierenden Harzlandschaft mit Wäldern, Wiesen und Teichen. Clausthal-Zellerfeld ist anerkannter Luftkurort und lockt Urlauber zum Wintersport.

Der gesamte Harz prosperiert zunehmend als internationales Natur- und Erholungsgebiet mit dem Brocken (1142 Höhenmeter) im Zentrum und verbindet die Länder Sachsenanhalt, Niedersachsen und Thüringen miteinander.

Die Orte Clausthal und Zellerfeld bilden seit Anfang des vergangenen Jahrhunderts eine Stadt, die ihren Ursprung im Abbau von Silber, Blei und Zink hat, der Bergbau hat diese Region über sehr viele Jahrhunderte geprägt. Bis in die Gegenwart wird die Tradition des Bergbaus gepflegt und am Leben erhalten.

Heute beheimatet Clausthal- Zellerfeld die TUC- Technische Universität Clausthal, eine zwar kleine aber als sehr international geltende Universität des Landes Niedersachsen. Sie sichert viele hochwertige und attraktive Arbeitsplätze in Forschung, Mittelstand, Handwerk, Handel und Service, die Infrastruktur ist sehr gut, der Alltag gestaltet sich beschaulich. Die Autobahnen A2, A7 und A38 sorgen für eine schnelle Anbindung des Ortes (ca. 30 Autominuten bis dahin).

Número de propiedad: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 181.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25323097 - 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com