

## Clausthal-Zellerfeld

Casa de 2-3 viviendas con aprox. 203 m<sup>2</sup> de superficie habitable y aprox. 385 m<sup>2</sup> de parcela en el centro de Zellerfeld.

Número de propiedad: 25323098



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

PRECIO DE COMPRA: 129.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 203 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 385 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

- 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: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## De un vistazo

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Número de propiedad  | 25323098          |
| Superficie habitable | ca. 203 m²        |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas |
| Habitaciones         | 11                |
| Dormitorios          | 6                 |
| Baños                | 3                 |
| Año de construcción  | 1928              |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 129.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa plurifamiliar                                                        |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | para reformar                                                             |
| Espacio utilizable     | ca. 45 m²                                                                 |
| Características        | Jardín / uso compartido, Cocina empotrada                                 |

Número de propiedad: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## Datos energéticos

|                                     |                                           |                                                     |                        |
|-------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Sistema de calefacción de una sola planta | Certificado energético                              | Certificado energético |
| Fuente de energía                   | Gas                                       | Demanda de energía final                            | 228.70 kWh/m²a         |
| Certificado energético válido hasta | 27.09.2035                                | Clase de eficiencia energética                      | G                      |
| Fuente de energía                   | Gas                                       | Año de construcción según el certificado energético | 1928                   |

Número de propiedad: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## La propiedad



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



Número de propiedad: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## La propiedad



Número de propiedad: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## La propiedad



Número de propiedad: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## La propiedad



Número de propiedad: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## La propiedad



Número de propiedad: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## La propiedad



Número de propiedad: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## La propiedad



Número de propiedad: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## Una primera impresión

Casa multifamiliar con jardín: Espacio habitable central y gran amplitud. Esta casa multifamiliar impresiona por su generoso espacio habitable y su céntrica ubicación. Con aproximadamente 203 m² de superficie habitable distribuidos en tres apartamentos y una parcela de aproximadamente 385 m², esta propiedad ofrece numerosas posibilidades, ya sea para uso personal con ingresos adicionales por alquiler o como vivienda multigeneracional. Construida en 1928 con entramado de madera, la casa se ha modernizado significativamente a lo largo de los años. En 2003 se cambiaron las ventanas de PVC, así como el cableado eléctrico y la fontanería en la planta baja y superior. El equipamiento general es de alta calidad. La propiedad necesita reforma, por lo que ofrece a los compradores interesados la oportunidad de plasmar sus propias ideas y visiones. La casa consta de un total de 10 habitaciones. La distribución es flexible: hay seis dormitorios disponibles, distribuidos entre los tres apartamentos. Cada uno de los tres baños está equipado de forma funcional, lo que facilita la vida diaria en una casa con varios residentes. Los apartamentos disponen de calefacción por suelo radiante individual. Hay un total de tres sistemas de calefacción central de gas (instalados en 2002, 2000 y 1986), lo que permite un control individual de la temperatura en cada unidad. Naturalmente, aún se requieren algunas reformas, especialmente en el ático. Sin embargo, esto le permite adaptarlo a su gusto. El sótano completo del edificio es un elemento práctico, ya que ofrece espacio adicional para guardar artículos del hogar, suministros o aficiones. En el exterior, el jardín invita a relajarse. Un cobertizo existente ofrece espacio para herramientas de jardinería, bicicletas u otros equipos. Cabe destacar la situación actual: el apartamento de la planta baja está alquilado, con una renta mensual de 305 €. El contrato de arrendamiento finaliza el 31 de diciembre. Las dos unidades restantes están actualmente vacías y pueden utilizarse según sus preferencias o alquilarse. La estructura del tejado cuenta con el llamado doble tejado Harz, un método de construcción tradicional de esta región, que garantiza una protección fiable contra la intemperie y un clima interior confortable. La propiedad goza de una ubicación céntrica y, por lo tanto, está muy bien conectada con la infraestructura local. Tiendas, colegios, médicos y transporte público están a poca distancia. Los residentes se benefician de distancias cortas y un acceso óptimo a todos los servicios esenciales. Gracias a su atractiva ubicación y flexibilidad, la propiedad es ideal para familias, inversores o propietarios que reconozcan el potencial de este edificio, que requiere reforma. La casa ofrece una base sólida para hacer realidad sus sueños de vivienda individual. Estaremos encantados de proporcionarle documentación detallada si la solicita y concertar una visita personal. Compruebe usted mismo las posibilidades que ofrece esta propiedad. La Sra. Keller, de nuestro departamento financiero, "von Poll Finance", estará encantada de

ayudarle con la financiación. Esperamos su consulta.

Número de propiedad: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## Detalles de los servicios

- Harzer Doppeldach
- Fenster/Elektrik 2003
- zentrale Lage
- Garten mit Schuppen
- unterkellert
- Harzer Doppeldach
- 3 Wohneinheiten
- Elektrik EG. erneuert 2003
- Leitungssystem EG und OG 2003 neu
- Kunststofffenster aus 2003
- 3 Gas-Etagenheizngen

Número de propiedad: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## 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: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 228.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## 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)