

Clausthal-Zellerfeld

## Apartamento amueblado y reformado en planta baja de aprox. 42 m<sup>2</sup> en Kurze Straße

*Número de propiedad: 25323120*



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

**PRECIO DE COMPRA: 57.950 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 42 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 1**

Número de propiedad: 25323120 - 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: 25323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## De un vistazo

Número de propiedad	25323120
Superficie habitable	ca. 42 m <sup>2</sup>
Habitaciones	1
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1980
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	57.950 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 2.750,- € (inkl. MwSt.)
Método de construcción	Sólido
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	101.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	19.08.2028	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1980

Número de propiedad: 25323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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: 25323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Una primera impresión

Luminoso estudio con balcón y garaje. Bienvenido a un atractivo condominio en el distrito de Clausthal, que se distingue por su acertada combinación de funcionalidad, potencial de alquiler y ubicación céntrica. Este estudio se encuentra en la planta baja de un edificio de apartamentos en buen estado construido en 1980. Con una superficie habitable de aproximadamente 42,78 m<sup>2</sup>, la propiedad ofrece múltiples opciones de uso, una oportunidad interesante tanto para propietarios como para inversores. El apartamento cuenta con una amplia sala de estar y dormitorio, que se beneficia de abundante luz natural a través de grandes ventanales y da acceso al balcón. Las ventanas principales, modernizadas en 2017, y la puerta del balcón renovada ofrecen una eficiencia energética moderna y contribuyen a un ambiente agradable. Desde aquí, podrá disfrutar de una hermosa vista del impecable espacio exterior, sin molestias del ruido exterior. La cocina independiente está equipada con un sistema de cocina integral clásico, lo que permite cocinar eficientemente incluso en espacios reducidos. Aquí encontrará todo lo necesario para preparar sus comidas. El baño también se renovó por completo en 2017 y cumple con los estándares actuales de comodidad y funcionalidad. Cuenta con ducha a ras de suelo, inodoro y grifería moderna. El pasillo cuenta con espacio de almacenamiento adicional, ideal para guardar ropa y artículos del hogar. Un sótano con cerradura completa la oferta y ofrece amplio espacio para artículos de temporada u otras pertenencias. El sótano compartido con conexión para lavadora es otro punto a destacar para los residentes. Una gran ventaja es el garaje incluido en el precio de compra, que permite un aparcamiento cómodo y seguro. Además, el sistema de calefacción central del edificio se renovó por completo en 2024, lo que garantiza un confort moderno y bajos costes operativos. El apartamento se encuentra en un barrio agradable con excelentes infraestructuras. Tiendas, transporte público y actividades de ocio están a pocos minutos. Su gran potencial de alquiler convierte a esta propiedad en una opción atractiva tanto para propietarios como para inversores. En resumen: este apartamento ofrece una distribución óptima, características modernas y se encuentra en excelentes condiciones. La combinación de una planificación minuciosa, características prácticas y una ubicación privilegiada atrae a una amplia gama de clientes. Permítanos convencerle de las numerosas ventajas durante una visita personal. ¡Esperamos su llamada! La Sra. Keller, de nuestro departamento financiero, "von Poll Finance", puede ayudarle con la financiación.

Número de propiedad: 25323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Detalles de los servicios

- Erdgeschoss /Hochparterre
- gute Vermietbarkeit
- Bad neu 2017
- Hauptfenster und Tür zum Balkon neu in 2017
- in kl. Garage
- Heizung im Haus 2024 neu

Número de propiedad: 25323120 - 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, Asthmatikern 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: 25323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.8.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 101.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

Número de propiedad: 25323120 - 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)