

Clausthal-Zellerfeld

Schönes Einfamilienhaus mit kleinem Apartment (ges Wfl. ca.180 m²) und schönem Grundstück ca 948 m²

CODE DU BIEN: 26323088



PRIX D'ACHAT: 289.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 180 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 948 m²

CODE DU BIEN: 26323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26323088
Surface habitable	ca. 180 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1970

Prix d'achat	289.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 15 m²
Aménagement	WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	15.09.2032
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	88.50 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1970

CODE DU BIEN: 26323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 26323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 26323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 26323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 26323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 26323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 26323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 26323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 26323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



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

CODE DU BIEN: 26323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Une première impression

Lichtdurchflutetes Einfamilienhaus mit Wintergarten und großzügigem Grundstück.

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im Dachgeschoß, das im Jahr 1970 auf einem großzügigen Grundstück von ca. 948 m² errichtet wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 180 m² und insgesamt sieben Zimmern bietet dieses Haus ein attraktives Raumangebot für unterschiedlichste Bedürfnisse. Besonders hervorzuheben ist die gelungene Kombination aus Wohnkomfort und praktischer Ausstattung, die durch kontinuierliche Pflege und eine Modernisierung im Jahr 2023 unterstrichen wird. In diesem Zuge wurde eine neue Gas-Brennwert-Heizung installiert, die zusammen mit der vorhandenen Gaszentralheizung für eine effiziente Beheizung sorgt. Im Wohnbereich befindet sich ein Kachelofen, der in den Wintermonaten für eine angenehme und behagliche Wärme sorgt und eine gemütliche Wohnatmosphäre schafft. Welche Maßnahmen aufgrund der ab 2026 geltenden gesetzlichen Bestimmungen erforderlich sind, wird durch den zuständigen Schornsteinfeger geprüft.

Das Objekt verfügt über vier Schlafzimmer, die jeweils mit geräumigen Einbauschränken ausgestattet sind und Raum für persönliche Gestaltung bieten. Zwei modernisierte Badezimmer stehen zur Verfügung, eines davon mit einer bodengleichen Dusche und Waschbecken sowie eines mit Badewanne, was sowohl den Bedürfnissen von Familien als auch von Besuchern entgegenkommt. Zusätzlich ist ein Gäste-WC vorhanden, das für Alltag und Besuch praktische Vorteile bietet.

Die Einbauküche ist funktional gestaltet und ermöglicht eine unkomplizierte Küchenorganisation. Das Wohnzimmer strahlt durch großzügige Fensterfronten und einen offenen Übergang zum Essbereich eine freundliche Atmosphäre aus. Der Wohnbereich ist teilweise mit Parkettfußboden, teilweise mit Fliesen ausgestattet, was ein angenehmes Wohngefühl vermittelt und dabei pflegeleicht bleibt. Große Fenster und eine moderne Deckengestaltung mit Holzelementen sorgen für Helligkeit und ein angenehmes Ambiente. Ein weiteres Highlight stellt der lichtdurchflutete Wintergarten mit Dachfenster und direktem Zugang zum Garten dar. Hier kann man zu jeder Jahreszeit den Ausblick ins Grüne genießen und den Wohnraum stilvoll erweitern. Die angeschlossene Loggia bietet zusätzliche Aufenthaltsqualität im Freien und ist ein idealer Ort für entspannte Momente. Die Ausstattung der Immobilie umfasst doppelt verglaste Fenster, die zu einer angenehmen Raumtemperatur auch an kühleren Tagen beitragen. Das ca. 948 m² große Grundstück bietet vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und überzeugt durch eine gepflegte Rasenfläche und gewachsene Bepflanzung. Abgerundet wird das Angebot durch einen geräumigen Flurbereich mit Holzakzenten und ausreichend Stauraum sowie einen separat zugänglichen Hauseingang. Eine Garage gehört ebenfalls zu dieser schönen Immobilie, des weitem gibt es ausreichend öffentliche Parkplätze direkt vor der Haustür.

Die hochwertige Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen und bietet so eine solide Ausgangsbasis für individuelle Anpassungen. Die Immobilie richtet sich ideal an Interessenten, die Wert auf eine solide Substanz, funktionale Raumaufteilung und ein ansprechendes Umfeld legen.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses gepflegte Einfamilienhaus näher kennenzulernen und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Angebots.

Für die Finanzierung steht Ihnen gerne "von Poll Finance" mit Frau Keller zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 26323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Détails des commodités

- Einbauschränke
- Einbauküche
- Gäste WC
- Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und Waschbecken
- Bad mit Badewanne
- Loggia
- teilweise Parkettfußboden/ teilweise Fliesen
- Kachelofen
- Gaszentralheizung
- doppelt verglaste Fenster
- großzügiges Grundstück
- Garage
- und vieles mehr

CODE DU BIEN: 26323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tout sur l'emplacement

Clausthal-Zellerfeld steht für naturnahes Wohnen im Herzen des Harzes – ruhig, authentisch und von einer einzigartigen Mittelgebirgslandschaft geprägt. Als anerkannte Berg- und Universitätsstadt verbindet Clausthal-Zellerfeld eine hohe Lebensqualität mit einer hervorragenden Infrastruktur und unmittelbarer Nähe zur Natur.

Dichte Wälder, zahlreiche Bergseen und das historische Oberharzer Wasserregal prägen das Stadtbild und verleihen dem Standort einen besonderen Charakter. Die Verbindung aus traditioneller Harzer Architektur, universitärer Prägung und einer außergewöhnlichen Landschaft schafft eine Wohnqualität, die Erholung, Freizeit und Alltag auf besondere Weise vereint.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie gastronomische Angebote befinden sich direkt im Stadtgebiet. Die Technische Universität Clausthal trägt zusätzlich zu einem lebendigen und internationalen Umfeld bei. Über die Bundesstraßen B241 und B242 sind die umliegenden Städte des Harzes sowie die Autobahnen A7 und A36 gut erreichbar.

Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zu zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Wander- und Radwege, Loipen, Bergseen sowie vielfältige Sport- und Naturangebote beginnen praktisch vor der Haustür. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, hoher Lebensqualität und guter Erreichbarkeit macht Clausthal-Zellerfeld zu einem attraktiven Wohnstandort für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende gleichermaßen.

Überblick der Entfernungen:

- Historische Altstadt Clausthal-Zellerfeld: wenige Minuten
- Oberharzer Bergseen und Wanderwege: unmittelbar erreichbar
- Technische Universität Clausthal: circa 5 Minuten mit dem Auto
- Goslar: circa 25 Minuten mit dem Auto
- Bad Harzburg: circa 30 Minuten mit dem Auto
- Autobahn A7 (Seesen): circa 20 Minuten mit dem Auto
- Flughafen Hannover: circa 90 Minuten mit dem Auto

CODE DU BIEN: 26323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Plus d'informations

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 Handelsregistersauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 26323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0

E-Mail: harz@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com