

Clausthal-Zellerfeld

# Appartement de 84,41 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée, situé au 13 Ehrenhain.

CODE DU BIEN: 24323134



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

PRIX D'ACHAT: 79.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 84,41 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24323134 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

**CODE DU BIEN: 24323134 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24323134
Surface habitable	ca. 84,41 m²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1973

Prix d'achat	79.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2750,- € (inkl. MwSt.)
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 5 m²
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24323134 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	29.01.2029
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	101.00 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1973

CODE DU BIEN: 24323134 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



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



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



CODE DU BIEN: 24323134 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 24323134 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété





CODE DU BIEN: 24323134 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété





CODE DU BIEN: 24323134 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 24323134 - 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](http://www.von-poll.com/harz)

**CODE DU BIEN: 24323134 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Une première impression

Cet appartement idéalement situé offre environ 84,41 m<sup>2</sup> de surface habitable et se trouve au rez-de-chaussée surélevé d'un immeuble bien entretenu, construit en 1972. Son agencement bien pensé et ses dimensions généreuses en font un appartement idéal pour un couple ou une petite famille. Il comprend trois pièces, dont deux chambres et un vaste séjour qui en est le cœur. De là, vous accédez à un balcon attenant, parfait pour se détendre en plein air. Les fenêtres en PVC offrent une isolation performante. Un atout majeur de ce bien est sa proximité avec le centre-ville et ses excellentes liaisons de transport. Toutes les commodités essentielles, ainsi que les écoles, les crèches et les transports en commun, sont facilement accessibles. L'appartement est équipé d'un chauffage central, garantissant un confort optimal. Ses équipements standards sont comparables aux prestations habituelles, et il est possible de le personnaliser selon vos goûts. Un garage est également disponible pour garer votre véhicule en toute sécurité. De plus, l'appartement comprend une cave et un grenier, offrant un espace de rangement supplémentaire. Veuillez noter que des rénovations sont nécessaires. L'installation électrique devra être mise aux normes. La cuisine, plus ancienne, gagnerait à être modernisée, tandis que la salle de bain et les toilettes (le cas échéant) nécessitent une rénovation. Cet appartement représente une option intéressante pour les acheteurs ouverts à la modernisation et conscients du potentiel de ce bien. Nous serions ravis d'organiser une visite ou de vous fournir de plus amples informations. Prenez rendez-vous pour découvrir ce bel appartement. Pour toute question relative au financement, veuillez contacter Mme Keller chez Poll Finance.

**CODE DU BIEN: 24323134 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Tout sur l'emplacement

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).



**CODE DU BIEN: 24323134 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.1.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 101.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.  
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 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.

CODE DU BIEN: 24323134 - 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](mailto:harz@von-poll.com)

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

---

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