

Clausthal-Zellerfeld

Maison multifamiliale idéalement située, offrant 270 m<sup>2</sup> de surface habitable répartis en 4 logements, jardin et 4 garages.

CODE DU BIEN: 25323010



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

PRIX D'ACHAT: 198.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 270 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 961 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25323010 - 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: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25323010                      |
| Surface habitable      | ca. 270 m²                    |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 11                            |
| Salles de bains        | 4                             |
| Année de construction  | 1920                          |
| Place de stationnement | 3 x surface libre, 4 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 198.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison multifamiliale                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | A rénover                                                                 |
| Aménagement                  | Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon             |

CODE DU BIEN: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Informations énergétiques

|                                                  |                     |
|--------------------------------------------------|---------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage à l'étage |
| Chauffage                                        | Gaz                 |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 27.11.2034          |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                 |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 220.80 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | G                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1920                      |

CODE DU BIEN: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323010 - 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: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Une première impression

Maison multifamiliale avec jardin et quatre garages à vendre près du centre-ville. Cette spacieuse maison multifamiliale est à vendre, située sur un terrain généreux d'environ 961 m<sup>2</sup> à proximité du centre-ville. Construite en 1920, la propriété nécessite quelques travaux de rénovation mais offre un immense potentiel d'aménagement pour les investisseurs ou les familles nombreuses appréciant les grands espaces et la modularité. La maison a fait l'objet d'une rénovation complète en 1991, avec le remplacement de l'ensemble de la plomberie. Les systèmes de chauffage central individuels au gaz ont été installés en 2008. Avec une surface habitable totale d'environ 270 m<sup>2</sup> répartie sur trois appartements et un studio, cette propriété offre de multiples possibilités d'aménagement. Le rez-de-chaussée comprend un appartement d'environ 110 m<sup>2</sup> avec une terrasse donnant directement sur le jardin bien entretenu. Ce niveau est idéal pour une famille appréciant les avantages d'un jardin. L'étage supérieur comprend un autre appartement d'environ 91 m<sup>2</sup>, incluant une chambre d'amis d'environ 14 m<sup>2</sup>. Le balcon, parfait pour se détendre en plein air, est un atout majeur de cet appartement. L'agencement est idéal pour une famille ou un particulier souhaitant louer. Le dernier étage comprend deux appartements distincts : un de 31 m<sup>2</sup> et un autre de 23 m<sup>2</sup>, offrant chacun un potentiel d'usages variés, que ce soit pour la location ou comme bureaux. L'immeuble bénéficie également d'un vaste parking. Les nouveaux propriétaires auront accès à quatre garages et quatre places de parking supplémentaires. Deux places de parking supplémentaires sont attribuées à l'immeuble d'en face par une servitude de passage. Ce nombre de places de stationnement est un atout considérable, notamment en centre-ville où le stationnement est souvent limité. L'immeuble est chauffé par un système de chauffage au sol individuel performant, adaptable aux besoins de chaque appartement. Bien qu'il nécessite des travaux de rénovation, l'agencement et l'emplacement de l'immeuble offrent de nombreuses possibilités. Sa proximité avec le centre-ville est un autre avantage, garantissant un accès facile aux commerces, aux écoles et aux transports en commun. Cet atout rend l'immeuble d'autant plus attractif pour les personnes appréciant la vie urbaine sans renoncer aux avantages d'un espace de vie spacieux et d'un grand jardin. L'immeuble sera livré vide après la vente, offrant ainsi aux futurs propriétaires une grande flexibilité pour l'aménagement et les rénovations. Les investisseurs ont l'opportunité de repenser ce bien immobilier à fort potentiel et de créer un espace de vie attrayant dans un quartier recherché. Nous sommes à votre disposition pour vous fournir des informations complémentaires ou organiser une visite. Profitez de cette occasion pour adapter ce bien modulable à vos besoins et bénéficiez de son emplacement idéal et de ses nombreuses possibilités d'aménagement. Pour toute question relative au financement, veuillez contacter Mme Keller chez Poll Finance.

CODE DU BIEN: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Détails des commodités

-

**CODE DU BIEN: 25323010 - 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: 25323010 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.11.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 220.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920.  
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.

CODE DU BIEN: 25323010 - 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)