

Clausthal-Zellerfeld

Immeuble d'appartements comprenant 3 logements,  
d'une surface habitable d'environ 290 m<sup>2</sup> et d'un  
terrain de 341 m<sup>2</sup>.

CODE DU BIEN: 25323050



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

PRIX D'ACHAT: 165.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 280 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 341 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25323050 - 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: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25323050
Surface habitable	ca. 280 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	11
Chambres à coucher	8
Salles de bains	3
Année de construction	1922

Prix d'achat	165.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Surface de plancher	ca. 50 m²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	105.20 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	09.02.2035	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1922

CODE DU BIEN: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



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





CODE DU BIEN: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété





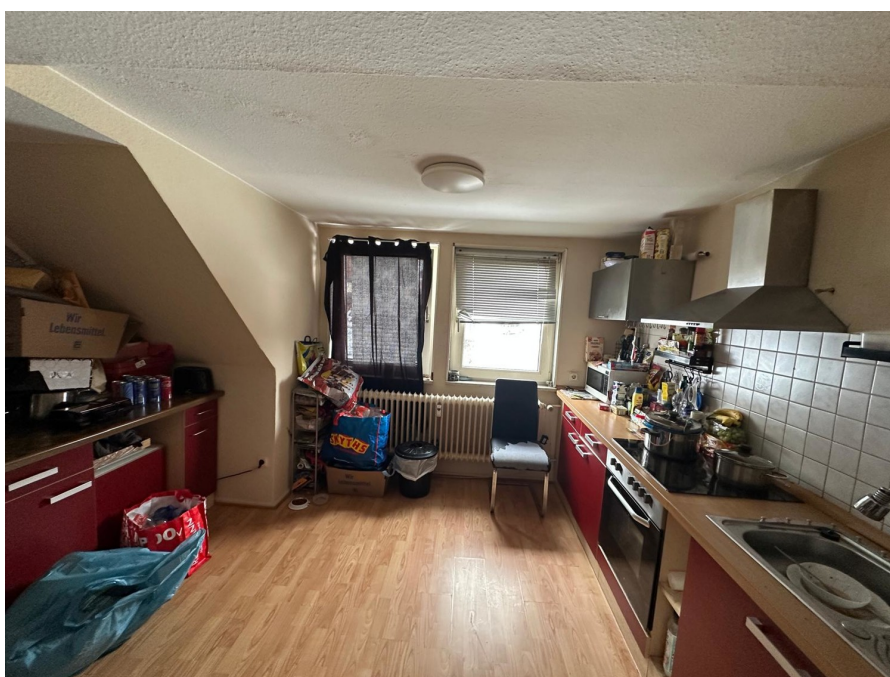
CODE DU BIEN: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

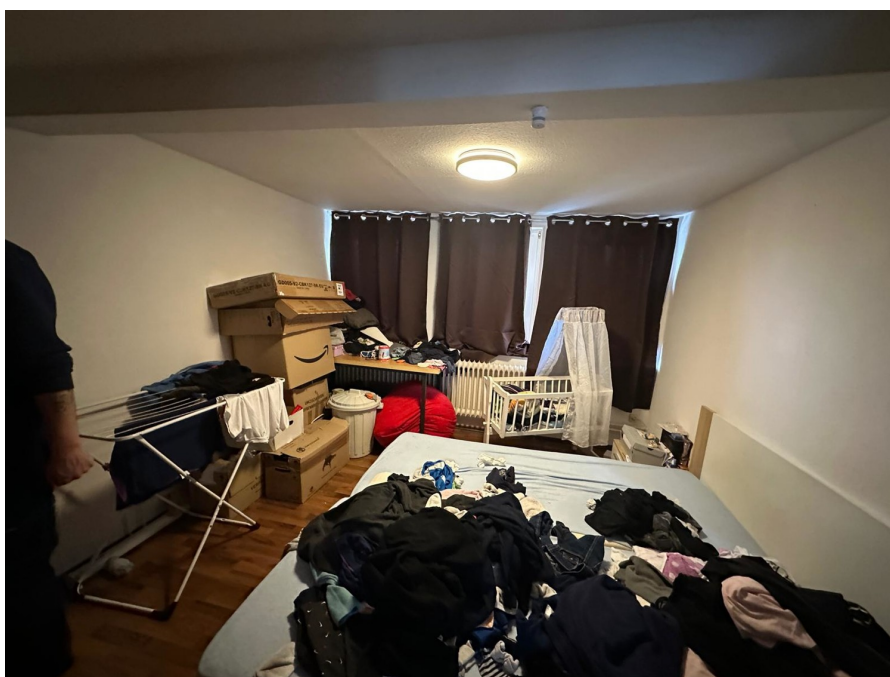
## La propriété





CODE DU BIEN: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété





CODE DU BIEN: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Une première impression

Charmante maison multifamiliale : possibilité d'y habiter ou de la louer. Cette maison multifamiliale, construite en 1922, est à vendre et offre une excellente opportunité, que ce soit pour y habiter ou pour la location. La propriété bénéficie d'une surface habitable d'environ 280 m<sup>2</sup> et se situe sur un terrain d'environ 341 m<sup>2</sup>. Elle comprend trois appartements bien agencés, chacun offrant de multiples possibilités d'aménagement. La propriété est actuellement entièrement louée, et l'appartement du dernier étage sera bientôt disponible. Ce logement est idéal pour les acquéreurs souhaitant à la fois y vivre et percevoir un revenu locatif stable. Le loyer annuel net total s'élève actuellement à 18 000 €. Le rez-de-chaussée et le premier étage abritent chacun des appartements de 100 m<sup>2</sup>, composés de quatre pièces. Ces logements spacieux offrent un espace généreux pour les familles ou la colocation. Le dernier étage comprend un appartement de trois pièces de 80 m<sup>2</sup>, idéal pour un couple ou une petite famille. Tous les appartements bénéficient d'un système de chauffage central au gaz, entièrement rénové en 2022. Ce système garantit un chauffage performant et fiable et minimise les coûts d'entretien futurs. Un petit jardin agrmente la propriété et peut être utilisé aussi bien par les locataires que par le futur propriétaire. De plus, les acquéreurs potentiels ont la possibilité d'acheter un petit terrain constructible. Celui-ci pourrait servir ultérieurement à un projet d'extension ou de construction neuve, augmentant ainsi la valeur du bien. Les équipements et finitions de l'immeuble répondent à des normes élevées et offrent une base solide pour une conception et une personnalisation selon les préférences du nouveau propriétaire. L'agencement et les possibilités d'utilisation permettent une adaptation flexible à différents modes de vie. L'emplacement de l'immeuble permet aux résidents de profiter d'excellentes liaisons de transports en commun et d'une infrastructure urbaine performante. Commerces, écoles et équipements de loisirs sont facilement accessibles, facilitant le quotidien. Ce bien présente un fort potentiel, tant pour les investisseurs que pour les propriétaires occupants. Une visite est recommandée pour apprécier pleinement les possibilités et la qualité de cette offre. Si vous êtes intéressé, nous serons ravis de vous fournir de plus amples informations et de convenir d'un rendez-vous. Saisissez cette opportunité d'investir dans un immeuble solide et bien entretenu et profitez de ses multiples possibilités d'utilisation. Mme Keller, du service financier de Von Poll, se fera un plaisir de vous accompagner dans vos démarches de financement.

**CODE DU BIEN: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.2.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 105.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1922.  
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: 25323050 - 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](http://www.von-poll.com)