

Clausthal-Zellerfeld

## Magnifique appartement de 50 m<sup>2</sup>, bien entretenu et rénové, avec balcon.

**CODE DU BIEN: 25323060**



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

**PRIX D'ACHAT: 69.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 50 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

CODE DU BIEN: 25323060 - 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: 25323060 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25323060	Prix d'achat	69.000 EUR
Surface habitable	ca. 50 m <sup>2</sup>	Type	Attique
Pièces	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2750,- € (inkl. MwSt.)
Chambres à coucher	1	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1979	Surface de plancher	ca. 5 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	1 x surface libre	Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 25323060 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Électro	Consommation d'énergie	124.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	08.09.2030	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Électrique	Année de construction selon le certificat énergétique	1979

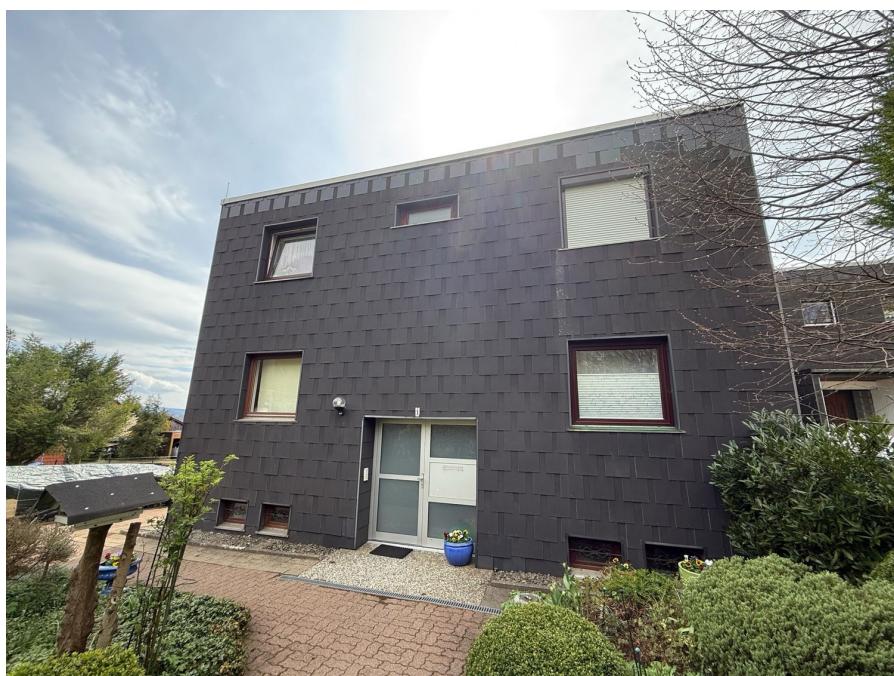
CODE DU BIEN: 25323060 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323060 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323060 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323060 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323060 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Geschäftstellenleiter 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: 25323060 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Une première impression

À vendre : un appartement bien entretenu dans un bel immeuble résidentiel du quartier de Zellerfeld. Construit en 1979, l'immeuble comprend six appartements et est en excellent état. Situé au premier étage, l'appartement à vendre offre environ 50 m<sup>2</sup> de surface habitable répartis sur deux pièces. Il dispose d'un séjour spacieux, d'une chambre et d'une salle de bains, ce qui le rend idéal pour une personne seule ou un couple. Le séjour offre un espace de détente généreux et s'ouvre directement sur un balcon avec une vue agréable. Une cheminée peut y être installée pour plus de confort. La toiture de l'immeuble a été refaite en 2023 et le balcon a fait l'objet d'une rénovation complète en 2024. Ces modernisations contribuent significativement à la valeur du bien. En 2012, l'installation électrique, la salle de bains, les fenêtres (y compris les volets) et les portes-fenêtres du balcon ont également été modernisées. Le chauffage est assuré par des radiateurs à accumulation, également remplacés en 2012. Chaque appartement de la résidence comprend une place de parking, un atout supplémentaire. Les charges mensuelles s'élèvent à environ 235 € par appartement, ce qui permet de maîtriser les coûts. Une petite cave est également incluse. Cet appartement est particulièrement adapté aux personnes recherchant un espace de vie compact et bien entretenu. Grâce aux rénovations effectuées ces dernières années, le bien est en excellent état. Pour les acquéreurs potentiels envisageant un financement, les services de « von Poll Finance » sont à votre disposition pour faciliter votre acquisition. Les visites peuvent être organisées selon vos disponibilités. Nous serions ravis de vous présenter plus en détail les atouts de ce bien et de répondre à toutes vos questions concernant cette belle opportunité de vie. Situé dans le quartier de Zellerfeld, il offre un accès facile aux commerces de proximité et autres commodités. Nous vous invitons cordialement à programmer une visite et à découvrir par vous-même les atouts de cet appartement.

**CODE DU BIEN: 25323060 - 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, Asthmatischen 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: 25323060 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.9.2030.

Endenergiebedarf beträgt 124.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25323060 - 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)