

Clausthal-Zellerfeld

# Schöne möblierte Erdgeschosswohnung mit ca. 40 m<sup>2</sup> in der Kurzen Straße

CODE DU BIEN: 25323088



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

PRIX D'ACHAT: 41.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 40,26 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 1

CODE DU BIEN: 25323088 - 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: 25323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25323088
Surface habitable	ca. 40,26 m <sup>2</sup>
Pièces	1
Salles de bains	1
Année de construction	1980

Prix d'achat	41.500 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2500,- € (inkl. MwSt.)
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	121.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	19.08.2028	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1980

CODE DU BIEN: 25323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



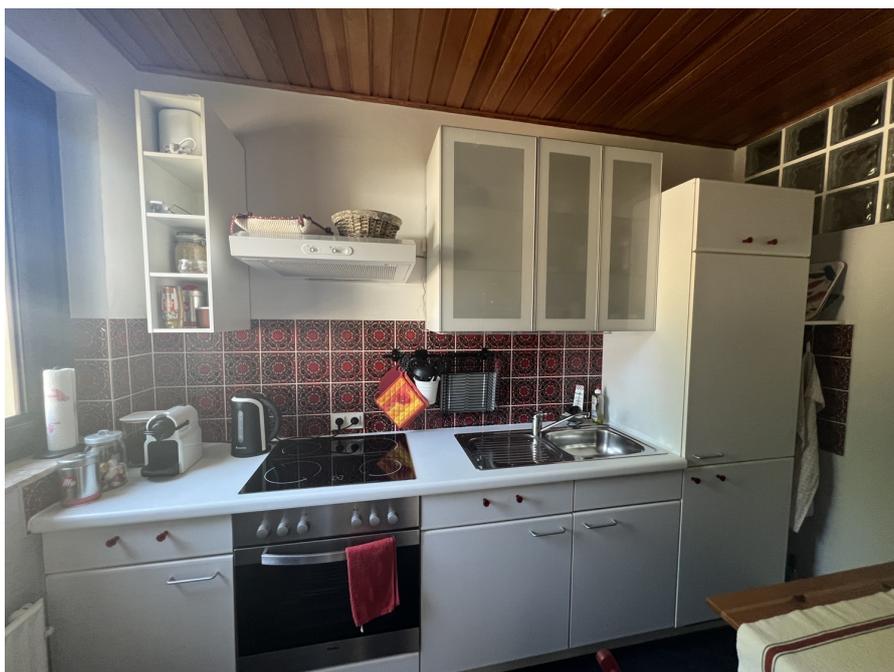
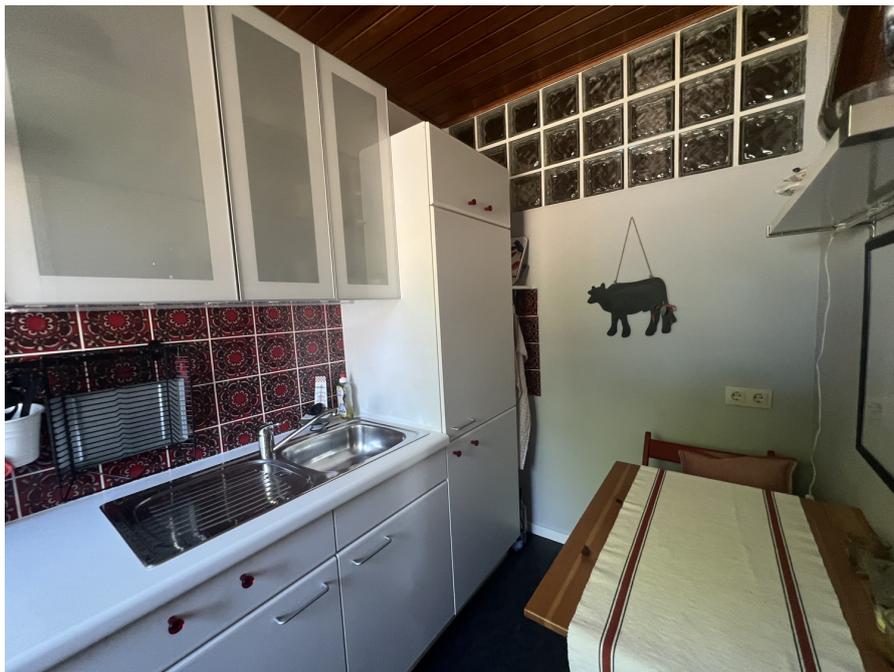
CODE DU BIEN: 25323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323088 - 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: 25323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Une première impression

Diese ca. 40,32 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung liegt im Erdgeschoß eines Mehrparteienhauses in zentrumsnaher Lage der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld.

Die Wohnung besteht aus einem Wohn- Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Balkon, einer Küche mit Einbauküche, einem Bad mit Dusche und WC und einem Flur mit weiteren Staumöglichkeiten.

Im Jahr 2014/15 wurden die Fenster erneuert , der Fußboden wurde im Jahr 2016 erneuert, und das Bad wurde 2013 grundsaniiert.

Die Wohnung wird inklusive der Einbauküche und auf Wunsch der kompletten Möblierung verkauft.

Ein Kellerraum ist dieser Wohneinheit zugeordnet.

Das Haus verfügt über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2024.

Das Hausgeld von 324,- € beinhaltet Nebenkosten wie Heizung und Wasser, sowie eine Instandhaltungsrücklage von 190,00 €. Der Strom wird separat abgerechnet.

Gerne stehen wir für eine Besichtigung zur Verfügung.

Bei Ihrer Finanzierung hilft Ihnen unserer Finanzabteilung "von Poll Finance".

CODE DU BIEN: 25323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Tout sur l'emplacement

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: 25323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.8.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 121.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.  
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 Handelsregisterauszugs, 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: 25323088 - 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)