

Clausthal-Zellerfeld

**Bel appartement de 3 pièces au 2ème étage,
d'environ 75 m² de surface habitable et avec
balcon.**

CODE DU BIEN: 25323108



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 69.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 75 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25323108 - 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: 25323108 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25323108	Prix d'achat	69.000 EUR
Surface habitable	ca. 75 m ²	Type	Etage
Pièces	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2.750,- € (inkl. MwSt.)
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1960	Surface de plancher	ca. 5 m ²
		Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25323108 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Chauffage urbain Vapeur	Consommation d'énergie	71.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.09.2028	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	1960

CODE DU BIEN: 25323108 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



www.von-poll.com



www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25323108 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25323108 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25323108 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25323108 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



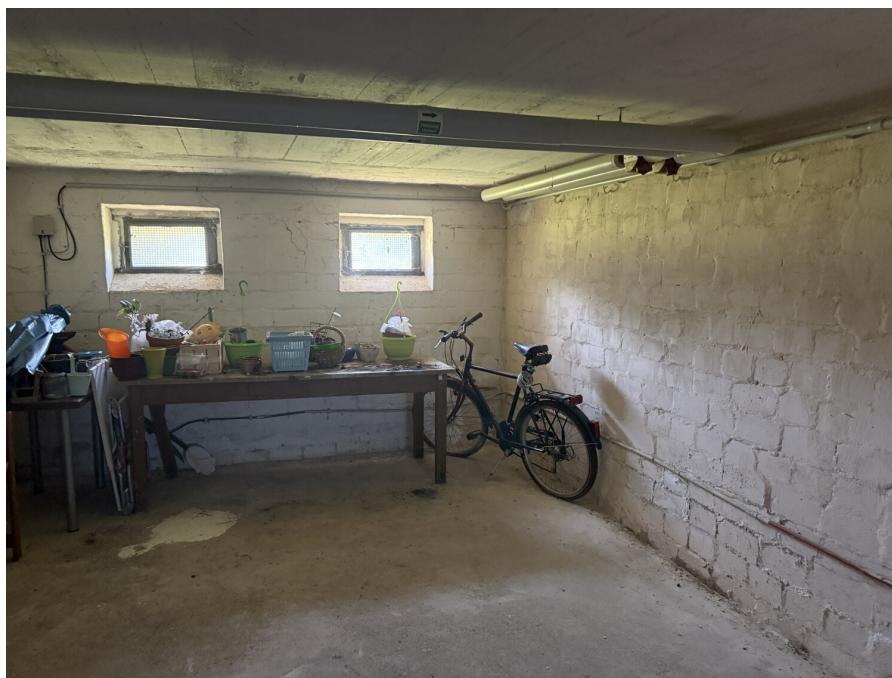
CODE DU BIEN: 25323108 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



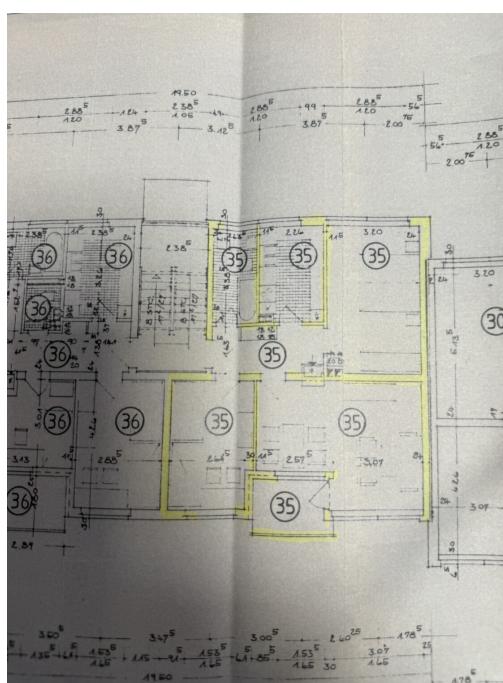
CODE DU BIEN: 25323108 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25323108 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25323108 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VP 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

CODE DU BIEN: 25323108 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Une première impression

Profitez de la vie citadine : Appartement bien entretenu avec parking et à proximité des écoles. Bienvenue dans ce charmant appartement de 3 pièces d'environ 75 m² habitables, situé dans un immeuble de 1960. Son agencement pratique, sa situation centrale et ses nombreuses possibilités d'aménagement en font un bien idéal pour les propriétaires occupants comme pour les investisseurs. Situé au deuxième étage d'un immeuble régulièrement entretenu, l'appartement bénéficie d'une entrée accueillante donnant sur un couloir desservant toutes les pièces – un atout pour les familles, les couples ou la colocation. Le séjour spacieux offre un espace généreux pour un coin salon confortable et un coin repas. De grandes fenêtres laissent entrer une belle lumière naturelle. Deux chambres calmes sont disponibles et peuvent être aménagées en chambres, chambres d'enfants ou bureaux. Les pièces présentent une configuration fonctionnelle et offrent de nombreuses possibilités d'aménagement. La salle de bain est équipée d'une baignoire, d'un lavabo et de toilettes. La cuisine est spacieuse et peut accueillir tous les appareils électroménagers essentiels. L'appartement est équipé d'un chauffage urbain, garantissant un confort thermique optimal et un approvisionnement en chaleur moderne et durable. La qualité générale des équipements et des finitions est standard, vous offrant une grande flexibilité pour personnaliser votre espace.

L'appartement est bien entretenu, permettant aux nouveaux propriétaires d'emménager ou de le louer facilement. Le parking sur place est un atout majeur, améliorant considérablement le confort au quotidien. Une cave est également incluse.

L'appartement bénéficie d'une situation centrale, à proximité immédiate de nombreux commerces, cafés, restaurants et transports en commun. Idéal pour les familles : toutes les écoles sont proches, ce qui rend cet appartement attractif pour différents modes de vie. Les personnes travaillant à l'extérieur apprécieront également l'excellente desserte par les transports en commun et l'accès rapide aux grands axes routiers. Que vous recherchez un appartement pour y vivre ou pour investir, ce bien allie un emplacement central, un agencement pratique et des équipements et finitions en excellent état.

Intéressé(e) ? Nous serions ravis d'organiser une visite et de vous présenter personnellement les nombreuses possibilités offertes par ce bien. Nous attendons votre demande avec intérêt ! Pour toute question relative au financement, veuillez contacter Mme Keller chez « von Poll Finance ».

CODE DU BIEN: 25323108 - 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: 25323108 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.9.2028.

Endenergiebedarf beträgt 71.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme Dampf.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25323108 - 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