

Clausthal-Zellerfeld

# Schöne 3 Zimmer Eigentumswohnung mit Balkon und ca. 60 qm Wohnfläche in der Goslarschen Straße

CODE DU BIEN: 25323091



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

PRIX D'ACHAT: 44.900 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 60 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25323091 - 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: 25323091 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25323091	Prix d'achat	44.900 EUR
Surface habitable	ca. 60 m <sup>2</sup>	Type	Attique
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	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1978	Surface de plancher	ca. 5 m <sup>2</sup>
		Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

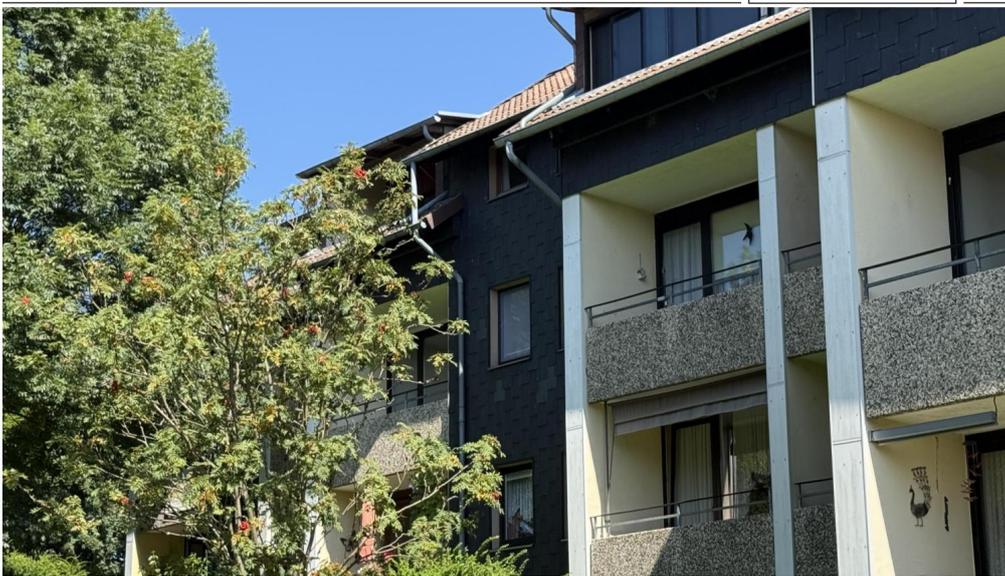
CODE DU BIEN: 25323091 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	113.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	22.08.2028	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1978

CODE DU BIEN: 25323091 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété

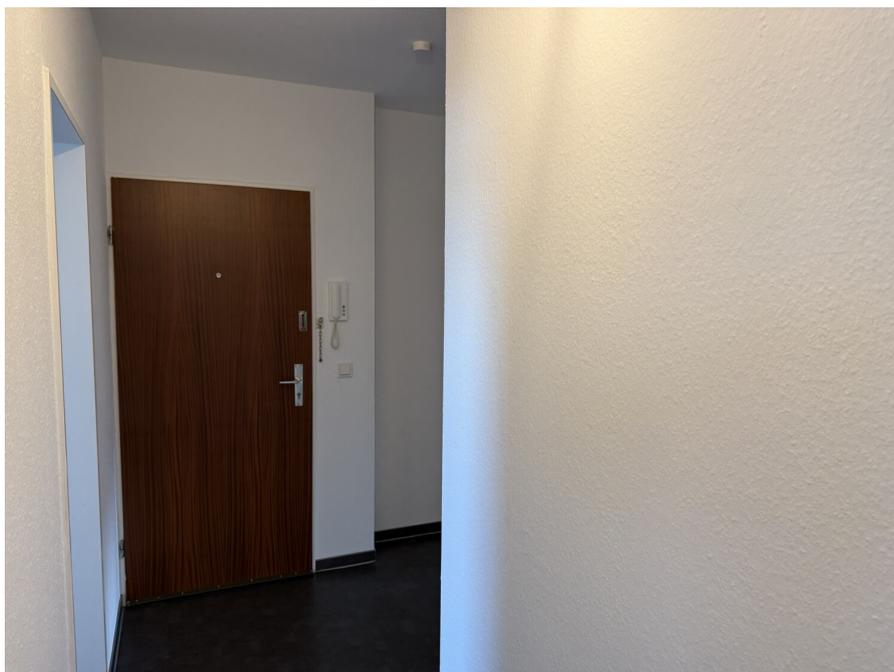


[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



CODE DU BIEN: 25323091 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323091 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323091 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323091 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323091 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323091 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323091 - 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: 25323091 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Une première impression

Dachgeschosswohnung mit Balkon , ideal für Kapitalanleger oder zur Selbstnutzung

Willkommen in dieser gepflegten Eigentumswohnung im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses, die sich durch eine ruhige und zentrale Wohnlage auszeichnet. Die Wohnfläche von ca. 60 m<sup>2</sup> verteilt sich auf drei gut geschnittene Zimmer und bietet somit ideale Voraussetzungen für Singles, Paare oder eine kleine Familie, die ein komfortables Zuhause suchen.

Die Wohnung wurde 1978 erbaut und befindet sich in einem Haus, das sich in einem gepflegten Zustand präsentiert. Der Zugang zur Wohnung erfolgt über das gemeinschaftlich genutzte Treppenhaus. Bereits beim Betreten des Flurs erhält man einen angenehmen Eindruck vom Gesamtbild der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie in alle weiteren Zimmer.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer überzeugt mit einem direkten Ausgang auf den Balkon. Hier bietet sich Ihnen ein Blick ins Umfeld, der zu entspannten Momenten am Morgen oder nach Feierabend einlädt. Die zentrale und dennoch ruhige Lage der Immobilie sorgt dafür, dass Sie das urbane Leben genießen können, ohne auf Erholung verzichten zu müssen.

Für erholsamen Schlaf stehen Ihnen ein separates Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden kann. Beide Räume überzeugen durch ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet und bietet alles, was Sie für die täglichen Aufgaben benötigen. Dank durchdachter Raumaufteilung ist genügend Platz zum Kochen und Arbeiten vorhanden. Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und ermöglicht einen unkomplizierten Einzug.

Die Wohnung verfügt über zwei Bäder: Ein Badezimmer ist mit einer Badewanne und WC ausgestattet, das zweite Bad verfügt über eine Dusche und ebenfalls ein WC. Beide Bäder bieten durch Fensterelemente eine angenehme Belichtung und Belüftung. Ein weiteres Plus: Für Fahrzeuge stehen allgemeine Stellplätze am Haus zur Verfügung. Somit ist die Parkplatzsuche kein Thema.

Die Wohnung wird mit einer Zentralheizung beheizt, wodurch ein angenehmes Raumklima auch an kühleren Tagen gewährleistet ist. Die Ausstattungsqualität entspricht einem normalen Standard, sodass Sie auf solider Basis Ihre eigenen Wohnideen realisieren können.

Ein Hausgeld in Höhe von derzeit 402,74 € monatlich, davon 79,95 € nicht umlagefähig, deckt die Bewirtschaftung und notwendige Rücklagen ab.

Die Wohnung wird frei übergeben und kann sofort selber genutzt werden oder steht zur Vermietung bereit.

Insgesamt bietet diese Dachgeschosswohnung ein durchdachtes Raumkonzept, eine günstige Lage sowie solide Ausstattungsmerkmale. Überzeugen Sie sich selbst und lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorteilen dieser Wohnung begeistern.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Für die Finanzierung steht Frau Keller von unserer Finanzabteilung "von Poll Finance" gerne zur Verfügung

**CODE DU BIEN: 25323091 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Tout sur l'emplacement

Die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld liegt im Landkreis Goslar in Niedersachsen. Clausthal 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: 25323091 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.8.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 113.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.  
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: 25323091 - 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)