

Clausthal-Zellerfeld

Maison bifamiliale idéalement située, d'une surface habitable d'environ 235 m² et d'un terrain de 444 m².

CODE DU BIEN: 25323097



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 189.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 235 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 444 m²

CODE DU BIEN: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25323097
Surface habitable	ca. 235 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	6
Salles de bains	2
Année de construction	1800
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	189.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	28.08.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	181.60 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1900

CODE DU BIEN: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



www.von-poll.com



www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



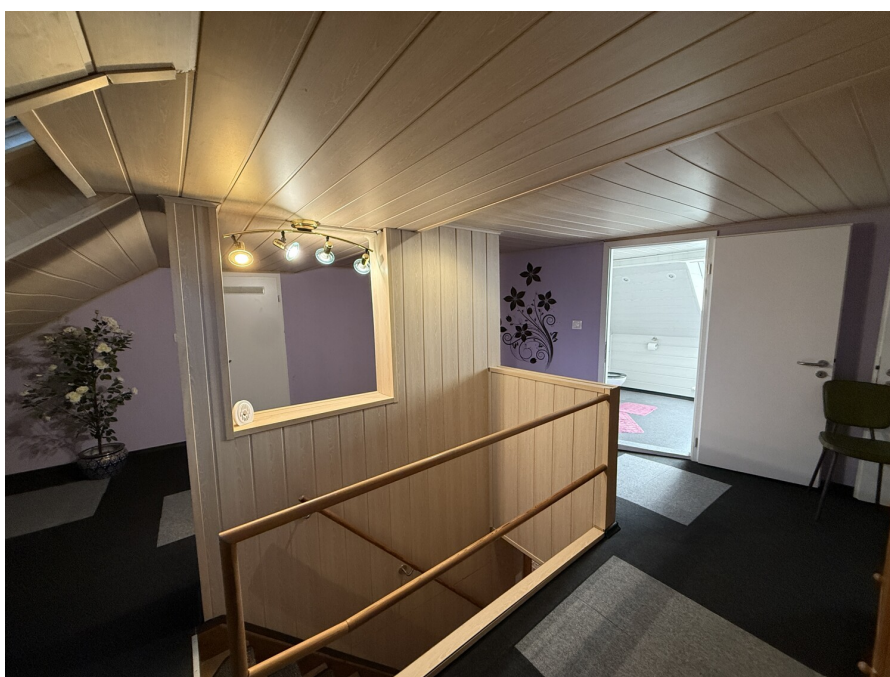
CODE DU BIEN: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25323097 - 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

CODE DU BIEN: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Une première impression

Charmante maison bifamiliale avec cave voûtée et petit jardin. Cette maison bifamiliale bien entretenue, construite en 1800, allie le charme traditionnel au confort moderne. D'une surface habitable d'environ 235 m², elle offre huit pièces aux proportions harmonieuses, dont six chambres et deux salles de bains. Ce bien est particulièrement adapté aux familles, aux foyers multigénérationnels ou aux acquéreurs souhaitant y vivre tout en le louant. Le terrain, d'une superficie d'environ 444 m², comprend un espace extérieur bien aménagé ainsi qu'un abri de jardin pratique avec garage attenant. La façade est entièrement isolée et revêtue d'ardoises. La maison a fait l'objet d'une rénovation complète en 1985. La toiture double caractéristique du Harz et la cave voûtée, solide et chargée d'histoire, soulignent le style architectural d'origine et offrent un espace de rangement supplémentaire ainsi que de multiples possibilités d'aménagement. Le rez-de-chaussée abrite un appartement indépendant d'environ 75 m². Ce logement est actuellement loué et génère un loyer annuel net de 3 600 €. Un atout pour les acquéreurs potentiels qui privilégient une source de revenus directe ou envisagent d'y habiter à l'avenir. L'appartement principal, situé au premier étage et dans les combles, offre une surface habitable généreuse de 160 m². Il comprend plusieurs pièces modulables, aménageables selon les préférences de chacun. Une distribution accueillante, une abondante lumière naturelle et un plan classique créent un cadre de vie agréable. Les salles de bains sont fonctionnelles et les revêtements de sol et muraux témoignent du bon état de conservation d'une propriété des années 1980. Deux systèmes de chauffage central au gaz modernes, rénovés en 2014 et 2016, assurent un confort thermique optimal et une bonne efficacité énergétique. La qualité des équipements et des finitions est conforme aux standards fonctionnels. La polyvalence de la maison est particulièrement remarquable : spacieuse maison familiale, résidence multigénérationnelle ou investissement locatif, elle s'adapte à de nombreux modes de vie. L'étroitesse de l'allée d'accès est à prendre en compte lors de la visite. Le garage attenant offre un vaste espace pour les véhicules, les vélos ou le matériel de jardinage. La maison et le terrain sont en excellent état. La dernière rénovation complète date de 1985 et, depuis, d'importantes modernisations, comme le système de chauffage, ont été régulièrement effectuées. Le cadre paisible et la construction solide font de cette propriété une option attrayante pour les acheteurs souhaitant allier architecture historique et confort moderne. Par souci de discrétion, les photos de l'appartement du rez-de-chaussée ne sont pas publiées. Nous vous invitons à prendre rendez-vous pour une visite et à découvrir par vous-même les nombreuses possibilités et le cadre de vie confortable qu'offre cette maison bi-familiale. Mme Keller de « von Poll Finance » est à votre disposition pour vous accompagner dans vos démarches de financement.

CODE DU BIEN: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Détails des commodités

- kleiner Garten
- 1 Wohneinheit im EG mit 75 qm
- 1 große Wohneinheit im 1 OG und DG mit 160 qm
- Schuppen mit Garage
- Außenbeschlag Schiefer
- Grundsanierung 1985
- Harzer Doppeldach
- Gas-Heizungen 2014/2016
- enge Zufahrt
- alles aus 1985 (letzte größere Sanierung)
- Harzer Gewölbekeller
- Fassade gedämmt und geschiefert

CODE DU BIEN: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tout sur l'emplacement

Die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld ist mit ihren um die knapp 13.000 Einwohnern eine kleine aber feine Stadt auf der Oberharzer Hochebene im Landkreis Goslar, das ca. 15 Kilometer entfernt liegt. In ca. 20 Kilometer Entfernung findet sich Braunlage, Braunschweig ist ca. eine Autostunde entfernt. Die Stadt liegt zwischen 500 und 600 Höhenmetern und ist umgeben von der faszinierenden Harzlandschaft mit Wäldern, Wiesen und Teichen. Clausthal-Zellerfeld ist anerkannter Luftkurort und lockt Urlauber zum Wintersport.

Der gesamte Harz prosperiert zunehmend als internationales Natur- und Erholungsgebiet mit dem Brocken (1142 Höhenmeter) im Zentrum und verbindet die Länder Sachsenanhalt, Niedersachsen und Thüringen miteinander.

Die Orte Clausthal und Zellerfeld bilden seit Anfang des vergangenen Jahrhunderts eine Stadt, die ihren Ursprung im Abbau von Silber, Blei und Zink hat, der Bergbau hat diese Region über sehr viele Jahrhunderte geprägt. Bis in die Gegenwart wird die Tradition des Bergbaus gepflegt und am Leben erhalten.

Heute beheimatet Clausthal- Zellerfeld die TUC- Technische Universität Clausthal, eine zwar kleine aber als sehr international geltende Universität des Landes Niedersachsen. Sie sichert viele hochwertige und attraktive Arbeitsplätze in Forschung, Mittelstand, Handwerk, Handel und Service, die Infrastruktur ist sehr gut, der Alltag gestaltet sich beschaulich. Die Autobahnen A2, A7 und A38 sorgen für eine schnelle Anbindung des Ortes (ca. 30 Autominuten bis dahin).

CODE DU BIEN: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 181.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25323097 - 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