

**Clausthal-Zellerfel**

## **Maison de 2 à 3 familles avec environ 203 m<sup>2</sup> de surface habitable et un terrain d'environ 385 m<sup>2</sup> au centre de Zellerfeld**

**CODE DU BIEN: 25323098**



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

**PRIX D'ACHAT: 119.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 203 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 385 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel**

- **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: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel**

## En un coup d'œil

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| CODE DU BIEN          | 25323098               |
| Surface habitable     | ca. 203 m <sup>2</sup> |
| Type de toiture       | à deux versants        |
| Pièces                | 9                      |
| Chambres à coucher    | 6                      |
| Salles de bains       | 3                      |
| Année de construction | 1928                   |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 119.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison multifamiliale                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | A rénover                                                                 |
| Surface de plancher          | ca. 45 m <sup>2</sup>                                                     |
| Aménagement                  | Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine                               |

**CODE DU BIEN: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel**

## Informations énergétiques

|                                                  |                     |
|--------------------------------------------------|---------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage à l'étage |
| Chauffage                                        | Gaz                 |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 27.09.2035          |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                 |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 228.70 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | G                         |
| Année de<br>construction selon le<br>certificat<br>énergétique | 1928                      |

CODE DU BIEN: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## La propriété



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



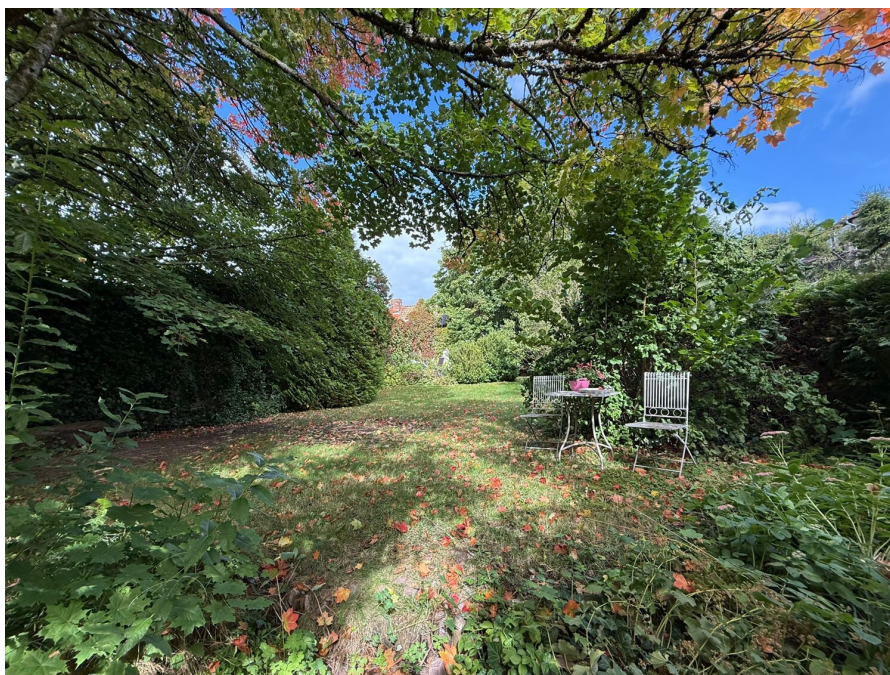
**CODE DU BIEN: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel**

## La propriété



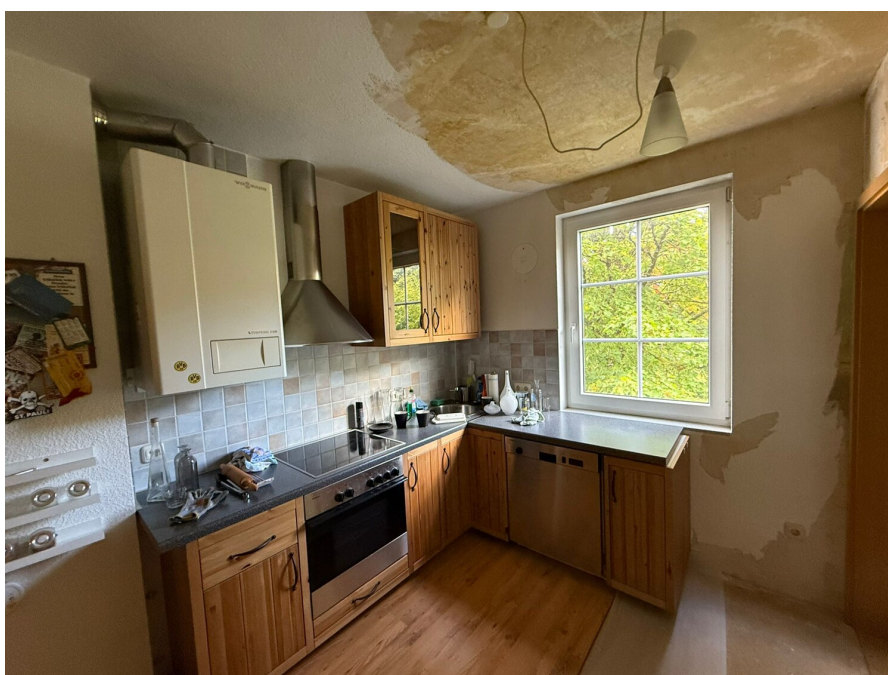
**CODE DU BIEN: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel**

## La propriété



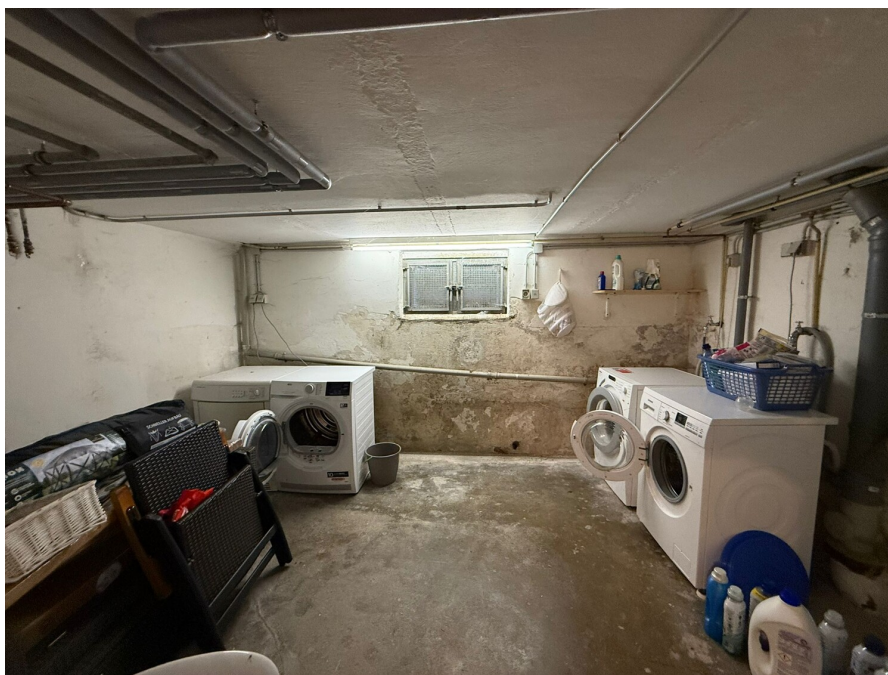
**CODE DU BIEN: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## 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: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel**

## Une première impression

Maison multifamiliale avec jardin : Vie centrale et potentiel d'aménagement. Cette maison multifamiliale séduit par ses généreux espaces de vie et son emplacement central. Avec environ 203 m<sup>2</sup> habitables répartis dans trois appartements et un terrain d'environ 385 m<sup>2</sup>, ce bien offre de nombreuses possibilités : usage personnel avec revenus locatifs ou maison multigénérationnelle. Construite en 1928 selon la méthode traditionnelle à colombages, la maison a été modernisée au fil des ans. En 2003, les fenêtres PVC ont été remplacées, de même que l'électricité et la plomberie au rez-de-chaussée et à l'étage. Les équipements et finitions sont de qualité standard. Le bien nécessite des travaux de rénovation et offre ainsi aux acquéreurs intéressés la possibilité de concrétiser leurs projets. La maison comprend 10 pièces au total. L'agencement est flexible : six chambres sont disponibles, réparties dans les trois appartements. Chacune des trois salles de bains est fonctionnelle, facilitant le quotidien des occupants. Chaque appartement est équipé d'un chauffage au sol individuel. L'immeuble est équipé de trois systèmes de chauffage central au gaz (installés en 2002, 2000 et 1986), permettant un réglage individuel de la température dans chaque logement. Des travaux de rénovation sont à prévoir, notamment dans les combles. Vous pourrez ainsi y apporter votre touche personnelle. Le sous-sol complet offre un espace de rangement supplémentaire pratique pour les objets du quotidien, les fournitures ou le matériel de loisirs. À l'extérieur, le jardin invite à la détente. Un abri de jardin existant permet de ranger outils de jardin, vélos ou autres équipements. À noter : l'appartement du rez-de-chaussée est actuellement loué pour un loyer mensuel de 305 €. Le bail prend fin le 31 décembre. Les deux autres logements sont actuellement vacants et peuvent être utilisés à votre guise ou mis en location. La toiture est de type « double toiture » typique du Harz, une méthode de construction traditionnelle de la région, garantissant une excellente isolation thermique et un confort thermique optimal. L'immeuble bénéficie d'une situation centrale et est très bien desservi par les transports en commun. Commerces, écoles, médecins et transports en commun sont facilement accessibles. Les résidents bénéficient de la proximité de toutes les commodités essentielles. Grâce à son emplacement privilégié et à sa modularité, ce bien convient aux familles, aux investisseurs ou aux propriétaires occupants qui reconnaissent le potentiel de ce bâtiment nécessitant des travaux de rénovation. La maison offre un cadre idéal pour réaliser vos projets de vie. Nous serons ravis de vous fournir une documentation détaillée sur demande et d'organiser une visite. Venez constater par vous-même les possibilités offertes par ce bien. Mme Keller, de notre service financier « von Poll Finance », se fera un plaisir de vous accompagner dans vos démarches de financement. Nous restons à votre disposition pour toute question.

**CODE DU BIEN: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel**

## Détails des commodités

- Harzer Doppeldach
- Fenster/Elektrik 2003
- zentrale Lage
- Garten mit Schuppen
- unterkellert
- Harzer Doppeldach
- 3 Wohneinheiten
- Elektrik EG. erneuert 2003
- Leitungssystem EG und OG 2003 neu
- Kunststofffenster aus 2003
- 3 Gas-Etagenheizngen

**CODE DU BIEN: 25323098 - 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: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 228.70 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel**

## 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)**