

Clausthal-Zellerfeld

Belle maison individuelle située dans un quartier calme, offrant 174 m<sup>2</sup> de surface habitable et un terrain de 508 m<sup>2</sup>.

CODE DU BIEN: 25323125



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

PRIX D'ACHAT: 135.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 174 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 508 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25323125 - 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: 25323125 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## En un coup d'œil

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN           | 25323125        |
| Surface habitable      | ca. 174 m²      |
| Type de toiture        | à deux versants |
| Pièces                 | 12              |
| Salles de bains        | 2               |
| Année de construction  | 1959            |
| Place de stationnement | 1 x Garage      |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 135.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | A rénover                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 64 m²                                                                 |
| Aménagement                  | Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine                     |

CODE DU BIEN: 25323125 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 01.11.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 194.00 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | F                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1959                      |



CODE DU BIEN: 25323125 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



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



CODE DU BIEN: 25323125 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété





CODE DU BIEN: 25323125 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323125 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété





CODE DU BIEN: 25323125 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323125 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété





CODE DU BIEN: 25323125 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323125 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété





CODE DU BIEN: 25323125 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323125 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété





CODE DU BIEN: 25323125 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété





CODE DU BIEN: 25323125 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323125 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété





CODE DU BIEN: 25323125 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323125 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 25323125 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Une première impression

Spacieuse maison individuelle avec un jardin idyllique et un espace généreux pour les familles. Construite initialement en 1959 et agrandie en 2002, cette maison offre une surface habitable modulable d'environ 174 m<sup>2</sup> sur un terrain d'environ 508 m<sup>2</sup>. Son emplacement paisible offre un cadre idéal pour se détendre dans son jardin et profiter d'une excellente qualité de vie – parfait pour les familles nombreuses, ceux qui ont besoin de beaucoup d'espace ou comme résidence multigénérationnelle. La maison dispose d'un sous-sol complet et d'une isolation performante. La façade, entièrement isolée, est élégamment revêtue d'ardoises et de tuiles à profil en queue de castor, contribuant à une bonne performance énergétique. Ses 12 pièces offrent de nombreuses possibilités d'aménagement : bureau, chambres d'amis ou espaces dédiés aux loisirs. Elle comprend deux salles de bains, dont certaines nécessitent une rénovation. La propriété est équipée de commodités standard et d'un système de chauffage central au gaz fonctionnel et fiable, installé en 2005, assurant un confort thermique optimal même par temps frais. Le rez-de-chaussée vous accueille avec un hall d'entrée chaleureux menant au salon et à la salle à manger. Vous y trouverez un espace généreux, idéal pour des réunions de famille animées comme pour des soirées de détente. La cuisine, attenante, est très pratique. À l'étage, des pièces supplémentaires peuvent être aménagées en chambres, chambres d'enfants ou bureaux. Le garage spacieux, intégré à la maison, peut accueillir deux véhicules l'un derrière l'autre. Le jardin bien entretenu invite aux activités de plein air et offre un cadre idéal pour les enfants, les passionnés de jardinage ou pour des moments de lecture paisibles. L'abri de jardin offre un espace de rangement supplémentaire pour les outils de jardinage et le matériel de loisirs. Le quartier se caractérise par un voisinage agréable et une rue résidentielle calme. Commerces, écoles et transports en commun sont à quelques minutes, facilitant ainsi le quotidien. Cette maison individuelle allie un espace généreux à un plan classique et une construction robuste. Découvrez les nombreuses possibilités qu'offre cette maison, que ce soit pour un épanouissement personnel ou pour répondre aux besoins d'une famille nombreuse. Nous vous invitons à prendre rendez-vous pour une visite afin d'apprécier pleinement le potentiel de cette propriété. Pour connaître les options de financement, veuillez contacter Mme Keller chez Poll Finance.

**CODE DU BIEN: 25323125 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Tout sur l'emplacement

Die Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld mit insgesamt ca. 16.000 Einwohnern gehört zu den begehrtesten Harzer Städten. Bergbau, die Technische Universität und der Tourismus prägen die Stadt. Eine hervorragende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Kindergärten und Schulen - aber auch Restaurants und gemütlichen Cafés machen das Wohnen und Leben hier angenehm und schön.

Clausthal-Zellerfeld verfügt über ein hervorragend ausgebautes Strassennetz in alle Richtungen (nur um einige zu erwähnen: Goslar, Braunlage, Osterode, Seesen). Ebenso ist die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut.

Clausthal-Zellerfeld hat zu jeder Jahreszeit viel Schönes zu bieten, sei es Wandern und Radfahren im Frühling und im Herbst, Baden an den Teichen rund um Clausthal-Zellerfeld oder Ski und Rodeln im Winter - hier findet jeder ein spannendes Hobby.

Wohnen in Clausthal-Zellerfeld bedeutet viel Lebensqualität.



CODE DU BIEN: 25323125 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.11.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 194.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.  
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: 25323125 - 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)