

Clausthal-Zellerfeld

Appartement meublé et rénové au rez-de-chaussée d'environ 42 m² à Kurze Straße

CODE DU BIEN: 25323120



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 57.950 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 42 m² • PIÈCES: 1

CODE DU BIEN: 25323120 - 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: 25323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25323120	Prix d'achat	57.950 EUR
Surface habitable	ca. 42 m ²	Type	Etage
Pièces	1	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2.750,- € (inkl. MwSt.)
Chambres à coucher	1	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	1980		
Place de stationnement	1 x Garage		

CODE DU BIEN: 25323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	19.08.2028	Consommation finale d'énergie	101.00 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1980

CODE DU BIEN: 25323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25323120 - 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: 25323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Une première impression

Studio lumineux avec balcon et garage. Bienvenue dans une charmante résidence du quartier de Clausthal, qui allie fonctionnalité, potentiel locatif et emplacement central. Ce studio se situe au rez-de-chaussée surélevé d'un immeuble bien entretenu, construit en 1980. D'une surface habitable d'environ 42,78 m², ce bien offre de multiples possibilités d'aménagement – une opportunité intéressante aussi bien pour les propriétaires occupants que pour les investisseurs. L'appartement dispose d'une pièce à vivre ouverte et spacieuse, baignée de lumière naturelle grâce à de grandes fenêtres et donnant accès au balcon. Les fenêtres principales, modernisées en 2017, et la porte-fenêtre du balcon, également neuve, offrent une excellente isolation thermique et contribuent à un cadre de vie agréable. De là, vous profiterez d'une belle vue sur le jardin paysager, à l'abri des nuisances sonores extérieures. La cuisine séparée est équipée d'éléments modernes et fonctionnels, permettant de cuisiner efficacement même dans un espace réduit. Vous y trouverez tout le nécessaire pour préparer vos repas. La salle de bains, entièrement rénovée en 2017, répond aux standards actuels de confort et de fonctionnalité. Cet appartement comprend une douche à l'italienne, des toilettes et des équipements modernes. Un espace de rangement supplémentaire est disponible dans le couloir, idéal pour ranger vêtements et articles ménagers. Une cave fermée à clé complète l'ensemble et offre un espace généreux pour les articles saisonniers ou autres effets personnels. Le sous-sol partagé, équipé d'un branchement pour machine à laver, est un atout pratique supplémentaire pour les résidents. Un garage inclus dans le prix d'achat est un avantage majeur, permettant un stationnement pratique et sécurisé. De plus, le système de chauffage central de l'immeuble a été entièrement rénové en 2024, garantissant un confort moderne et des coûts d'exploitation réduits. L'appartement est situé dans un quartier agréable bénéficiant d'excellentes infrastructures. Commerces, transports en commun et loisirs sont à quelques minutes seulement. Son fort potentiel locatif fait de ce bien une option attrayante non seulement pour les propriétaires occupants, mais aussi pour les investisseurs. En conclusion : cet appartement offre une configuration optimale, des équipements modernes et est en excellent état. L'alliance d'une conception bien pensée, de caractéristiques pratiques et d'un emplacement privilégié séduira un large public. Venez découvrir ses nombreux atouts lors d'une visite. Nous serons ravis de vous renseigner ! Mme Keller, de notre service financier, « von Poll Finance », peut vous aider en matière de financement.

CODE DU BIEN: 25323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Détails des commodités

- Erdgeschoss /Hochparterre
- gute Vermietbarkeit
- Bad neu 2017
- Hauptfenster und Tür zum Balkon neu in 2017
- in kl. Garage
- Heizung im Haus 2024 neu

CODE DU BIEN: 25323120 - 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: 25323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.8.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 101.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25323120 - 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