

Clausthal-Zellerfeld

Maison à ossature bois bifamiliale de 238 m<sup>2</sup> de surface habitable près de l'université, idéale comme investissement locatif.

CODE DU BIEN: 25323122



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

PRIX D'ACHAT: 179.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 230 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 550 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25323122 - 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: 25323122 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25323122
Surface habitable	ca. 230 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7.5
Salles de bains	3
Année de construction	1900
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	179.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25323122 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 25323122 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



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





CODE DU BIEN: 25323122 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323122 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété





CODE DU BIEN: 25323122 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

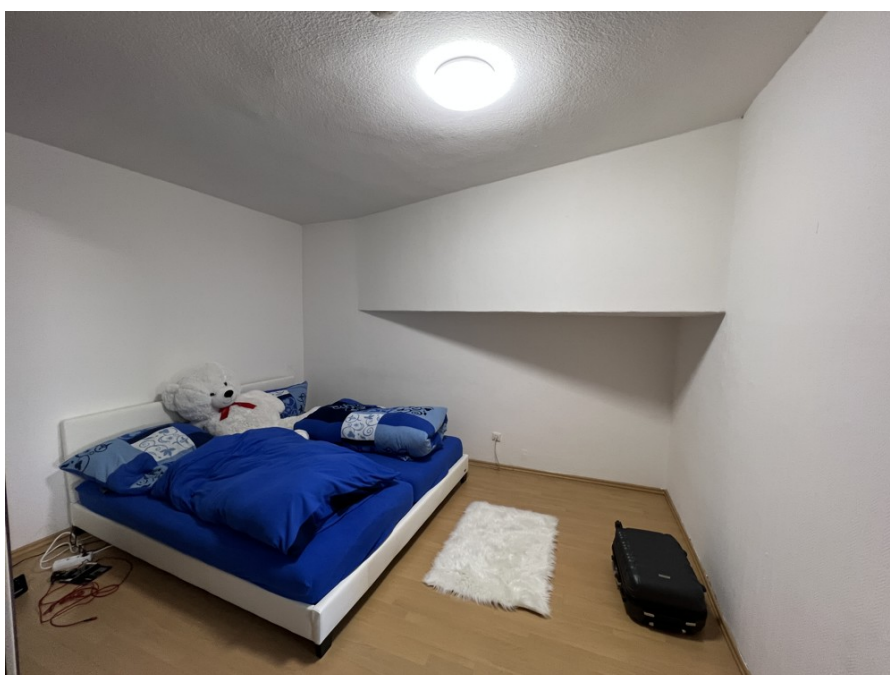
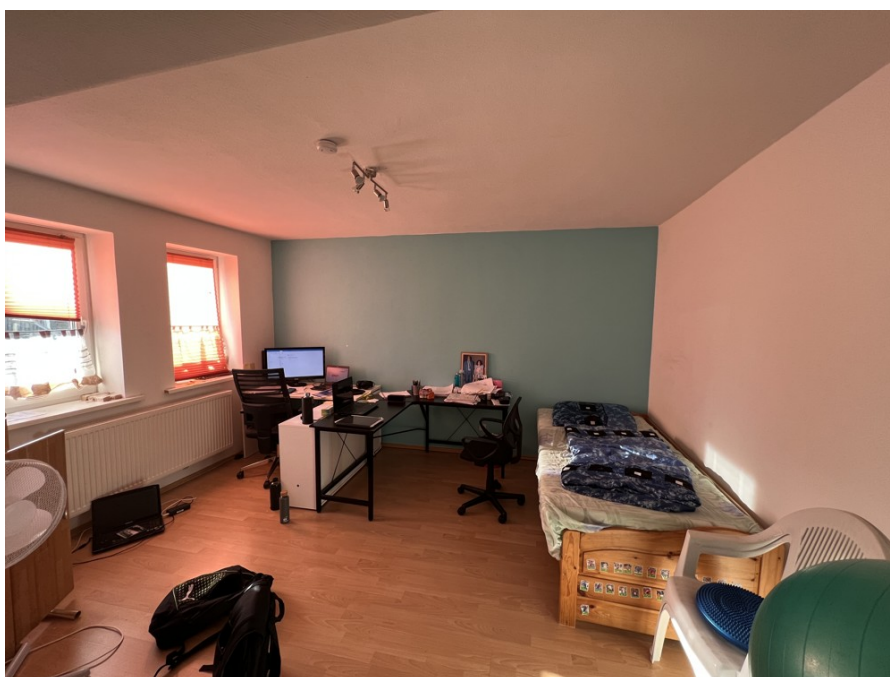
## La propriété





CODE DU BIEN: 25323122 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323122 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323122 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété





CODE DU BIEN: 25323122 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323122 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323122 - 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: 25323122 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Une première impression

À Clausthal-Zellerfeld, ville minière et universitaire, non loin du centre-ville et à proximité immédiate du campus de l'Université technique, se dresse cette maison historique bifamiliale sur un terrain d'environ 550 m<sup>2</sup>. Construite avant 1900, elle fait partie d'un ensemble de bâtiments classés. Elle comprend actuellement deux appartements d'une surface habitable totale d'environ 231 m<sup>2</sup>, tous deux loués. Le rez-de-chaussée abrite un appartement de 3,5 pièces d'environ 81 m<sup>2</sup> avec cuisine et salle de bains (douche et WC). Cet appartement a été entièrement rénové en 1998 : électricité, plomberie, chauffage, salle de bains, plafonds et murs ont été refaits à neuf. Les fenêtres ont été remplacées en 2012. Les étages supérieurs et le grenier abritent un appartement de 4 pièces d'environ 150 m<sup>2</sup> avec deux salles de bains (l'une avec douche, l'autre avec baignoire) et une cuisine. Cet appartement a été entièrement rénové en 2005. Outre les rénovations mentionnées pour l'autre appartement, les combles et les pans de toiture ont également été isolés et de nouveaux puits de lumière ont été installés (2012). La façade arrière (bois et ardoise) a été rénovée, isolation comprise, en 2014. Une petite terrasse a également été aménagée pour les locataires en 1998. Une partie des fondations et des sections de la structure de base du bâtiment ont été rénovées en 2010. Une transformation supplémentaire en appartement serait probablement possible. Le loyer, très raisonnable, est actuellement de 21 840 € par an et pourrait facilement être augmenté compte tenu de l'emplacement. Ce loyer est atteint grâce à la location individuelle des chambres à des étudiants. Cette location est facilitée par la proximité immédiate du centre de formation. La maison possède une cave partiellement voûtée, typique du massif du Harz. Classée monument historique, la maison est exemptée de diagnostic de performance énergétique (DPE). Veuillez nous contacter pour organiser une visite et découvrir ces biens. Mme Keller/von Poll Finance se fera un plaisir de vous accompagner dans vos démarches de financement.

CODE DU BIEN: 25323122 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Détails des commodités

- TU nahe Lage
- 2 Wohneinheiten
- neue Fenster 2012
- mehrere durchgeführte Sanierungen
- Fassade Schiefer
- Grundstück von hinten erreichbar

**CODE DU BIEN: 25323122 - 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, 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: 25323122 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Plus d'informations

**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: 25323122 - 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)