

## Clausthal-Zellerfeld

?????? ?????????? ??? ?????????????????? ??????  
?????????????? ????????????? ?????????? 330 ??. ?? ??????????  
????????? 442 ??.

Αριθμός ακινήτου: 25323121



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 289.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 228 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 15 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 442 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ?????? ?????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ?????? ?????????????
- ?????????????? ?????????????

Αριθμός ακινήτου: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ??? ??????

|                    |                                                         |
|--------------------|---------------------------------------------------------|
| ???????? ????????? | 25323121                                                |
| ???????????        | ca. 228 m <sup>2</sup>                                  |
| ????? ??????       | ????????????? ?????                                     |
| ?????????          | 15                                                      |
| ?????????          | 4                                                       |
| ????? ???????????? | 1875                                                    |
| ????? ???????????? | 3 x ??????????? ?????<br>?????????????, 3 x<br>???????? |

|                                 |                                                                                       |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????                   | 289.000 EUR                                                                           |
| ???????????                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ??????????????            | 2023                                                                                  |
| ?????????????????????<br>?????? | ca. 110 m <sup>2</sup>                                                                |
| ????????                        | ????????, ?????,<br>?????????????????<br>????????                                     |

????????? ??????????

|                                              |                                |                                                                         |                |
|----------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ?????????<br>?????????                       | ????????? ???????<br>????????? | ??????????????<br>??????????                                            | BEDARF         |
| ???? ?                                       | ?????                          | ?????? ??????<br>??????????                                             | 180.20 kWh/m²a |
| ????????????<br>????????????????<br>?????? ? | 30.03.2035                     | ?????????<br>????????????<br>????????????<br>????????????<br>?????????? | F              |
| ???? ?                                       | ?????                          | ???? ?                                                                  | 1900           |

Αριθμός ακινήτου: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????

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)

Αριθμός ακινήτου: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## ???

??? ?????? ?????? ?????? ?? ?????????? ?????? ??? ?????? ????????????. ??  
????????? ?????????? ?? ????, ?????????????? ?????????? ?????, ??? ?????? ?????? ?? ??  
????????? ?????? ?? ??????????????, ??? ?? ?????????????????? ?????? ?????? ??????, ??  
????????????????? ?? ?? 1875, ?????????? ?? ?????????? ????????? 442 ?.. ?? ????????? ??????????  
??? ?????????? ????????? ?? ??? ?????????????????? ?????????????? ??? ?????????? ?????????? ?? ???  
????????????? ?????????? ?? ??? ?????????? ?????????? ????????? 330 ?.., ??? ?? ??????  
????????????? ?? ?????????? ?????????????? ?? ?????????????-?????????????, ?????????? ?  
????????????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ??????????. ?? ????????? ??????????  
??? ?????????, ?????????? ?????????????? ?????????? ?????????? ????????? 50 ?.. ??? 60 ?..,  
?????????????. ?? ?????????? ?????????? ?????????? ?????? ?? ?????????? ?????????? ?????????? ???  
????????????????? ?????????? ?????????? ? ?????? ?????????? ?????????? ??????????. ? ??? ??????????  
????????? ?????? ?? ??? ?????????? ?????????? ?? ??? ?? ??? ?????????????????? ?????? ??????????  
????????????????? ?? ?? ???, ?????????????????? ?? ?????????? ?? ??????????????. ??? ??????  
?????? ?????????????? ?? ?????????? ?????????????? ?? ????????? 120 ?.. ?????? ?????????????, ??  
????????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ?? ?? ?? ?????????? ?????????? ?? ?? ?????? ??  
?????. ??? ? ?????????? ?????????????? ?????????????????? ?????? ?? ?????????????? ?????????? ??????????  
????? ?? ?????????? ?? ??????. ?? ?????????????? ?????????????????? ?? ?????? ?????????? ?? ?????????? ??  
????????????????????? ?????????? ?? ?????????, ??????????????, ?????????? ? ?????????? ?????????? ? ??????  
????????????? ?? ?????? ?????????????????? ?? ?????????? ?? ?????????? 100 ?.. ?????? ?????????????.  
?????????, ?? ?????? ?????????????????? 15 ?????????, 2 ?????? ?? 2 ?????????????, ?????????????????  
????????????? ?????????????????? ?????????????? ?????? ?? ?????????????? ?????? ?? ?????????????????? ??????. ??  
????????? ?????????????????? ??????????. ?? ??????????, ?????????????????????? ?????? ??????????????????  
????????????????????? ?? 2023, ??? ?? ?????? ?????????????????? ?? ?????????? ?????????? ?????????? ?? ??  
????????????????? ?????????????? ?? ??? ?????????? ??????????. ? ?????????? ?????????????? ?? ??????????  
????????????? ?????????????? ?????????? ?? ?????????????????? ??????????????. ??? ?????????????????????? ?? 2008,  
?? 2014, ?? 2016 ?? ?? 2017. ?? ?????????? ?????????, ??? ?????????? ?? ?????? ??????  
????????????????? ?????????????? ?? ?????????? ?????????????? ?? ?????????, ?????????????? ?????????? ?????  
????????????????? - ?? ?????????????? ?????????????????? ?? ?? ?????????????? ?? ?????????? ?? ??????. ?  
????????????????? ?????????????? ??????????????, ?? ?????????????????? ?? ?????????? ?????????????? ?? ??????????  
????????????????? ??????????????, ?? ??? ?????????????? ?????? ?????????????? ?????? ?? ?? ??????????????  
?????????, ??? ?????????? ?????????? ?????????? ?? ?????????????????, ?????????? ??????????????????  
??? ?????????????????????? ??????????????????. ?? ?????????? ?????? ?????????????? ?? ?? ??????????  
????????-????????: ?????????? ?? ?????????????????? ?????, ?????? ?? ?????????????????????? ? ?????????????? ??  
????????? ?? ?????????????????? ?? ?? ?????????????? ?????????????? ?? ?????????????? ?????? ?? ???  
????????????? ?????? ??????????????, ?? ?????? ?????? ?? ?????????? ??????????????. ?? ?????????? ?????????????? ??  
????????? ?????? ?????????? 25.700 ?????? ?????????? ?????? ?? ?????? ??????????. ?? ?????????????????? ??  
????????????? ?? ?????????????? ?? ?? ?????? ?? ?????? ?? ?????????? ?????????????????? ?? ??

?????????? ?????????? ?????? ??? ??????????. ??????????? ?????????????????? ?????????.

**Αριθμός ακινήτου: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

**????????????? ??? ????????**

- 3 Garagen + Stellplätze
- 2 Wohneinheiten und 2 Geschäftseinheiten
- Heizungen 2014 bis 2019 neu
- Küche 1 Etage 2021 neu
- Gasleitungen erneuert
- Elektroarbeiten Laden neu
- über die Jahre ständig Sanierungen durchgeführt

**Αριθμός ακινήτου: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

**??? ??? ??? ?????????**

Clausthal-Zellerfeld präsentiert sich als ein wirtschaftlich stabiler Standort, der insbesondere durch die renommierte Technische Universität Clausthal geprägt ist. Diese akademische Institution sorgt für eine kontinuierliche und verlässliche Mietnachfrage, vor allem im Bereich studentischer Wohnraum, und bildet somit eine solide Grundlage für nachhaltige Immobilieninvestitionen. Die Stadt bietet eine gut ausgebaute Infrastruktur und ein ruhiges, wertorientiertes Umfeld, das Investoren ein moderates Risiko bei stabilen Erträgen garantiert.

Das vielfältige Angebot an Annehmlichkeiten in Clausthal-Zellerfeld unterstreicht die Attraktivität des Standorts. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche medizinische Einrichtungen wie Apotheken, Ärzte und Zahnärzte, die innerhalb von ein bis drei Gehminuten erreichbar sind. Diese hervorragende Gesundheitsversorgung gewährleistet eine hohe Lebensqualität und Stabilität für Mieter. Ergänzt wird das Angebot durch eine breite Palette an Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte und Fachgeschäfte, die bequem in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind. Für die Verpflegung und Freizeitgestaltung stehen charmante Cafés, Restaurants und Bars zur Verfügung, die das urbane Leben bereichern und eine angenehme Atmosphäre schaffen.

Die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Bushaltestellen in zwei bis drei Gehminuten ermöglicht eine unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Regionen und stärkt die Standortqualität zusätzlich. Für sportliche und erholsame Aktivitäten bieten nahegelegene Parks und Freizeiteinrichtungen attraktive Optionen, die das Wohnumfeld weiter aufwerten.

Für Investoren bietet Clausthal-Zellerfeld somit ein ausgewogenes Verhältnis aus stabiler Mietnachfrage, verlässlicher Infrastruktur und einem attraktiven Umfeld. Die Kombination aus universitärer Prägung und umfassender Nahversorgung macht diesen Standort zu einer verlässlichen und zukunftssicheren Investitionsmöglichkeit mit solidem Wertsteigerungspotenzial.

**Αριθμός ακινήτου: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

**????? ????????????**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 180.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**Αριθμός ακινήτου: 25323121 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

**?????????? ??????????????**

??? ????????????? ?????????????, ??????????????? ?? ??? ????????? ??????????????? ???:

**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)**

????? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

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