

Clausthal-Zellerfeld

# Sanierungsbedürftiges 1-2 Familien-Fachwerkhaus mit großem Gartengrundstück in der Nähe des Zentrums

???????? ??: 25323023



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

???? ??: 94.000 EUR • ??: ca. 245 m<sup>2</sup> • ??: 8 • ??: 863 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25323023 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ???????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ???????: 25323023 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ??? ??????

|                    |                                                     |              |                                                                                       |
|--------------------|-----------------------------------------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ??????? ????????   | 25323023                                            | ????? ?????? | 94.000 EUR                                                                            |
| ??????????         | ca. 245 m²                                          | ?????        | ???????????                                                                           |
| ????? ??????       | ????????????? ?????                                 |              | ???????????????                                                                       |
| ?????????          | 8                                                   | ???????????  | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????          | 2                                                   |              |                                                                                       |
| ????? ???????????? | 1850                                                |              |                                                                                       |
| ????? ???????????? | 2 x ???????????<br>????? ???????????,<br>2 x ?????? | ???????      | ???????, ?????,<br>???????????????<br>???????                                         |

??????? ???????: 25323023 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

|                                                    |                      |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????               | ??????? ???????<br>??????????                                                | 331.90 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 30.03.2033           | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | H              |
| ????? ???????????                                  | ??????               | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1880           |

???????? ??????????: 25323023 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ?????????



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



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



??????? ???????: 25323023 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????





??????? ?????????: 25323023 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????





??????? ???????: 25323023 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????





??????? ???????: 25323023 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????



???????? ??: 25323023 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????





???????? ??: 25323023 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????





??????? ???????: 25323023 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????



??????? ???????: 25323023 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????





??????? ???????: 25323023 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????





??????? ???????: 25323023 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????



??????? ?????????: 25323023 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????





??????? ???????: 25323023 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????





??????? ?????????: 25323023 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????



??????? ???????: 25323023 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????





??????? ?????????: 25323023 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????



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)

??????? ???????: 25323023 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## ??? ?????? ??????????

Dieses Harzer Ein-/Zweifamilienhaus ist in zentraler Wohnlage von Clausthal-Zellerfeld - im Ortsteil Clausthal - gelegen.

Es bietet Ihnen auf ca. 240 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine gute Raumaufteilung und kann nach Ihren eigenen Vorstellungen renoviert und saniert werden.

Im Erdgeschoss stehen Ihnen sich zwei Zimmer, die ehemalige Küche, ein Abstellkammer, die Diele sowie das Bad mit Badewanne und WC zur Verfügung.

Das Elternschlafzimmer, das Wohnzimmer, ein Esszimmer, die Küche mit Essecke und ein Gäste-WC befinden sich im Obergeschoss.

Ein weiteres großes Schlafzimmer und ein kleineres Zimmer sowie ein Bad mit Dusche bietet Ihnen das ausgebaute Dachgeschoß.

Der Spitzboden mit Harzer Doppeldach beherbergt weitere Stellfläche.

Zur Zeit wird das Haus mit einer Gas-Heizung aus dem Jahr 1997 beheizt.

Das Objekt befindet sich auf einem ca. 863 m<sup>2</sup> großen Grundstück, auf dem sich auch noch eine große Scheune mit 2 Garagen befindet.

Zusätzlich bietet Ihnen der große Garten unzählige Gestaltungsmöglichkeiten.

Ein kleinen Harzer Gewölbekeller rundet das Angebot ab.

Natürlich weist das Haus viel Sanierungsstau auf, bietet aber durch seine gute Aufteilung viele Möglichkeiten. Ob Zweifamilienhaus, großes Einfamilienhaus oder ein Mehrgenerationenhaus, lassen Sie Ihren Wünschen freien Lauf.

Das Dach im Haupthaus wurde im vorderen Bereich im Jahr 1980 neu eingedeckt. Der hintere Teil in 2019.

Das Stalldach rechtsseitig wurde in 2007 in Straßensicht neu eingedeckt.

Abgerissen oder grundlegend erneuert werden sollte das übrige Stallgebäude sowie der Unterstand.



Aufgrund der durchgeführten aufwendigen Straßensanierung erhielt das Objekt neue Anschlüsse.

Gerne stehen wir für eine Besichtigung zur Verfügung.

Bei der Finanzierung unterstützt Sie gern "von Poll Finance".

??????? ???????: 25323023 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

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.

??????? ???????: 25323023 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.3.2033.

Endenergiebedarf beträgt 331.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1880.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

??????? ?????????: 25323023 - 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

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

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