

## Clausthal-Zellerfel

Μονοκατοικία 2-3 ατόμων με χώρο διαβίωσης  
περίπου 203 τ.μ. και οικόπεδο περίπου 385 τ.μ.  
στο κέντρο του Τσέλερφελντ

Αριθμός ακινήτου: 25323098



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

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 119.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 203 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 9 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 385 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25323098	Τιμή αγοράς	119.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 203 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή		
Δωμάτια	9		
Κατάσταση του ακινήτου	6	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 45 m <sup>2</sup>
τουαλέτα	3	Έπιπλα	Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Έτος κατασκευής	1928		

Αριθμός ακινήτου: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Μονόχωρο σύστημα θέρμανσης	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	228.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	27.09.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	G
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1928

Αριθμός ακινήτου: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## Το ακίνητο



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



Αριθμός ακινήτου: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## Το ακίνητο



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)

**Αριθμός ακινήτου: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel**

## Μια πρώτη εντύπωση

Πολυκατοικία με κήπο: Κεντρικό σαλόνι και χώρος για όραμα. Αυτή η πολυκατοικία εντυπωσιάζει με τον γενναιόδωρο χώρο διαβίωσης και την κεντρική της τοποθεσία. Με περίπου 203 τ.μ. χώρου διαβίωσης που κατανέμονται σε τρία διαμερίσματα και οικόπεδο περίπου 385 τ.μ., αυτό το ακίνητο προσφέρει πολλές δυνατότητες - είτε για προσωπική χρήση με επιπλέον εισόδημα από ενοίκια είτε ως κατοικία για πολλές γενεές. Χτισμένο το 1928 με ημιξύλινη κατασκευή, το σπίτι έχει εκσυγχρονιστεί σημαντικά με την πάροδο των ετών. Το 2003, τα παράθυρα PVC αντικαταστάθηκαν, όπως και η ηλεκτρική καλωδίωση και οι υδραυλικές εγκαταστάσεις στο ισόγειο και τους επάνω ορόφους. Ο συνολικός εξοπλισμός και οι εγκαταστάσεις είναι σπάνταρ ποιότητας. Το ακίνητο χρειάζεται ανακαίνιση και ως εκ τούτου προσφέρει στους ενδιαφερόμενους αγοραστές την ευκαιρία να εφαρμόσουν τις δικές τους ιδέες και οράματα. Το σπίτι αποτελείται από συνολικά 10 δωμάτια. Η διαρρύθμιση είναι ευέλικτη: υπάρχουν έξι υπνοδωμάτια διαθέσιμα, κατανεμημένα στα τρία διαμερίσματα. Κάθε ένα από τα τρία μπάνια είναι λειτουργικά εξοπλισμένο, γεγονός που διευκολύνει την καθημερινή ζωή σε ένα σπίτι με πολλούς κατοίκους. Τα διαμερίσματα είναι εξοπλισμένα με ατομική ενδοδαπέδια θέρμανση. Υπάρχουν συνολικά τρία συστήματα κεντρικής θέρμανσης με φυσικό αέριο (εγκατεστημένα το 2002, το 2000 και το 1986), που επιτρέπουν τον ατομικό έλεγχο της θερμοκρασίας σε κάθε μονάδα. Φυσικά, απαιτούνται ακόμη κάποιες εργασίες ανακαίνισης ή ανακαίνισης, ιδιαίτερα στη σοφίτα. Ωστόσο, αυτό σας επιτρέπει να εφαρμόσετε άμεσα το δικό σας προσωπικό γούστο. Το πλήρες υπόγειο του κτιρίου είναι ένα πρακτικό χαρακτηριστικό, παρέχοντας επιπλέον χώρο αποθήκευσης για οικιακά αντικείμενα, προμήθειες ή χόμπι. Έξω, ο κήπος σας προσκαλεί να χαλαρώσετε. Ένα υπάρχον υπόστεγο προσφέρει χώρο για εργαλεία κήπου, ποδήλατα ή άλλο εξοπλισμό. Αξίζει να σημειωθεί η τρέχουσα κατάσταση πληρότητας: Το διαμέρισμα του ισόγειου είναι προς το παρόν ενοικιασμένο, με μηνιαίο ενοίκιο

305 €. Η μίσθωση λήγει στις 31 Δεκεμβρίου. Οι υπόλοιπες δύο μονάδες είναι προς το παρόν κενές και μπορούν να χρησιμοποιηθούν σύμφωνα με τις δικές σας επιθυμίες ή να ενοικιαστούν. Η δομή της στέγης διαθέτει τη λεγόμενη διπλή στέγη Harz, μια παραδοσιακή μέθοδο κατασκευής για αυτήν την περιοχή, η οποία εξασφαλίζει αξιόπιστη προστασία από τις καιρικές συνθήκες και ένα άνετο εσωτερικό κλίμα. Το ακίνητο βρίσκεται σε κεντρική τοποθεσία και επομένως είναι πολύ καλά συνδεδεμένο με τις τοπικές υποδομές. Εμπορικά κέντρα, σχολεία, γιατροί και δημόσιες συγκοινωνίες είναι όλα σε κοντινή απόσταση. Οι κάτοικοι επωφελούνται από μικρές αποστάσεις και βέλτιστη πρόσβαση σε όλες τις βασικές παροχές. Χάρη στην ελκυστική τοποθεσία και την ευελιξία του, το ακίνητο είναι κατάλληλο για οικογένειες, επενδυτές ή ιδιοκτήτες που αναγνωρίζουν τις δυνατότητες αυτού του κτιρίου, το οποίο χρειάζεται ανακαίνιση. Το σπίτι προσφέρει μια σταθερή βάση για την πραγματοποίηση των προσωπικών σας ονείρων διαβίωσης. Θα χαρούμε να σας παρέχουμε λεπτομερή τεκμηρίωση κατόπιν αιτήματος και να κανονίσουμε μια προσωπική επίσκεψη. Δείτε μόνοι σας τις δυνατότητες που προσφέρει αυτό το ακίνητο. Η κα Keller από το οικονομικό μας τμήμα, "von Poll Finance", θα χαρεί να σας βοηθήσει με τη χρηματοδότηση. Αναμένουμε με ανυπομονησία το ερώτημά σας.

**Αριθμός ακινήτου: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- Harzer Doppeldach
- Fenster/Elektrik 2003
- zentrale Lage
- Garten mit Schuppen
- unterkellert
- Harzer Doppeldach
- 3 Wohneinheiten
- Elektrik EG. erneuert 2003
- Leitungssystem EG und OG 2003 neu
- Kunststofffenster aus 2003
- 3 Gas-Etagenheizngen

**Αριθμός ακινήτου: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel**

## Όλα για την τοποθεσία

Die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld ist mit ihren um die knapp 13.000 Einwohnern eine kleine aber feine Stadt auf der Oberharzer Hochebene im Landkreis Goslar, das ca. 15 Kilometer entfernt liegt. In ca. 20 Kilometer Entfernung findet sich Braunlage, Braunschweig ist ca. eine Autostunde entfernt. Die Stadt liegt zwischen 500 und 600 Höhenmetern und ist umgeben von der faszinierenden Harzlandschaft mit Wäldern, Wiesen und Teichen. Clausthal-Zellerfeld ist anerkannter Luftkurort und lockt Urlauber zum Wintersport.

Der gesamte Harz prosperiert zunehmend als internationales Natur- und Erholungsgebiet mit dem Brocken (1142 Höhenmeter) im Zentrum und verbindet die Länder Sachsenanhalt, Niedersachsen und Thüringen miteinander.

Die Orte Clausthal und Zellerfeld bilden seit Anfang des vergangenen Jahrhunderts eine Stadt, die ihren Ursprung im Abbau von Silber, Blei und Zink hat, der Bergbau hat diese Region über sehr viele Jahrhunderte geprägt. Bis in die Gegenwart wird die Tradition des Bergbaus gepflegt und am Leben erhalten.

Heute beheimatet Clausthal- Zellerfeld die TUC- Technische Universität Clausthal, eine zwar kleine aber als sehr international geltende Universität des Landes Niedersachsen. Sie sichert viele hochwertige und attraktive Arbeitsplätze in Forschung, Mittelstand, Handwerk, Handel und Service, die Infrastruktur ist sehr gut, der Alltag gestaltet sich beschaulich. Die Autobahnen A2, A7 und A38 sorgen für eine schnelle Anbindung des Ortes (ca. 30 Autominuten bis dahin).

**Αριθμός ακινήτου: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel**

## Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 228.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregisterauszugs, 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: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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