

Clausthal-Zellerfeld

## Zweifamilien-Fachwerkhaus mit 238 m<sup>2</sup> Wohnfläche in TU-Nähe als Kapitalanlage

????????? ??????????: 25323122



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

???? ??????: 179.000 EUR • ??????????: ca. 230 m<sup>2</sup> • ????????: 7.5 • ??????? ????: 550 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25323122 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ??? ??? ????? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ???????????

● ????? ????????????

● ????????????????

?????? ??????: 25323122 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## ?? ??? ????

?????? ????????	25323122
???????????	ca. 230 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	7.5
???????????	3
????? ??????????????	1900
????? ??????????????	2 x ????????????
	????? ??????????????

????? ????????	179.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????	?????, ????????????????? ???????

?????? ?????: 25323122 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

??????????	????????? ???????	???????????????	KEIN
??????????	??????????	??????????	
???? ???????????	??????		

?????? ??????: 25323122 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????



VP



?????? ??????: 25323122 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ??????



???????? ?????: 25323122 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????



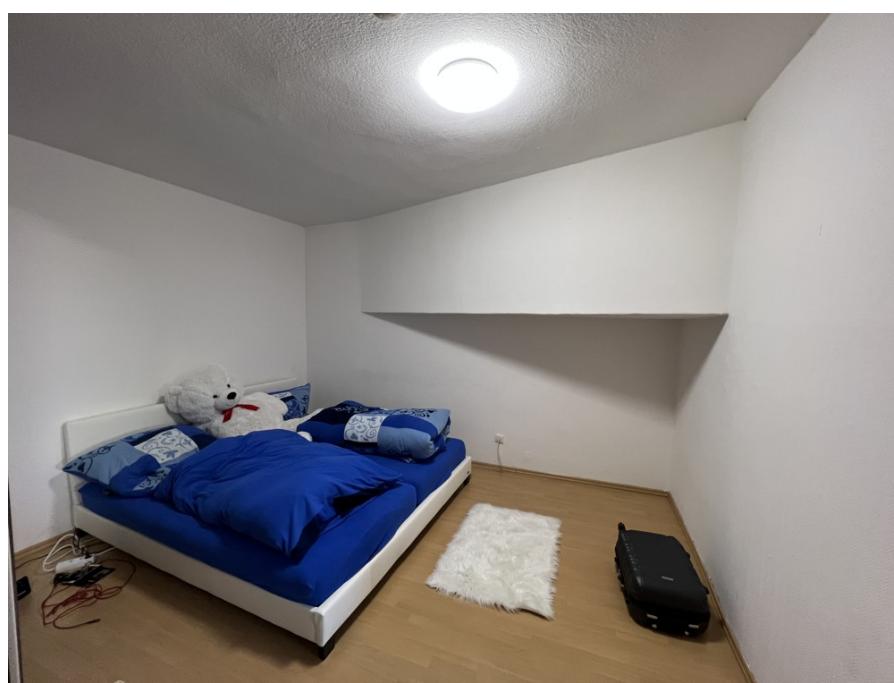
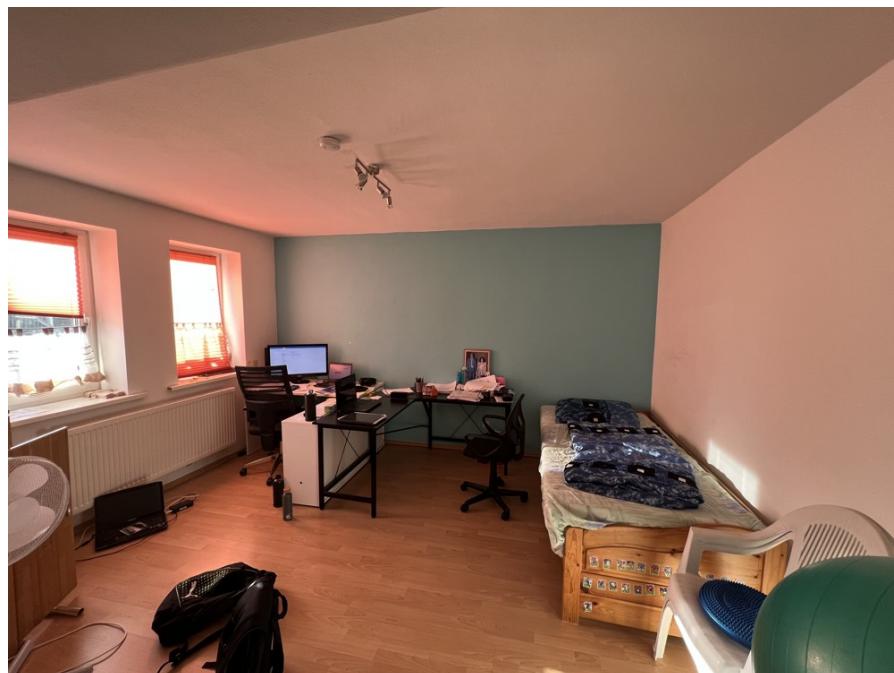
?????? ??????: 25323122 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ??????



???????? ?????: 25323122 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ??????



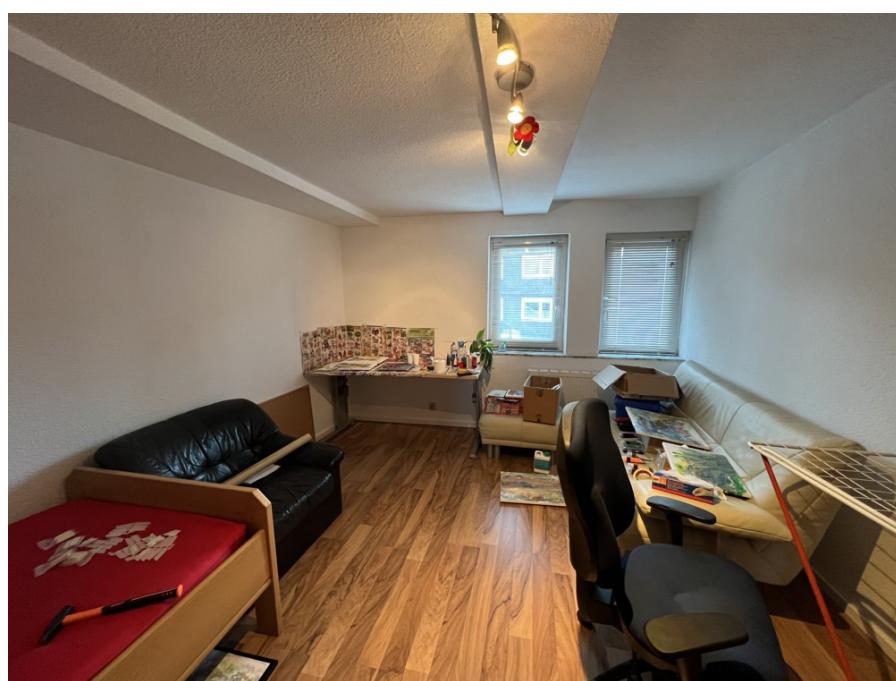
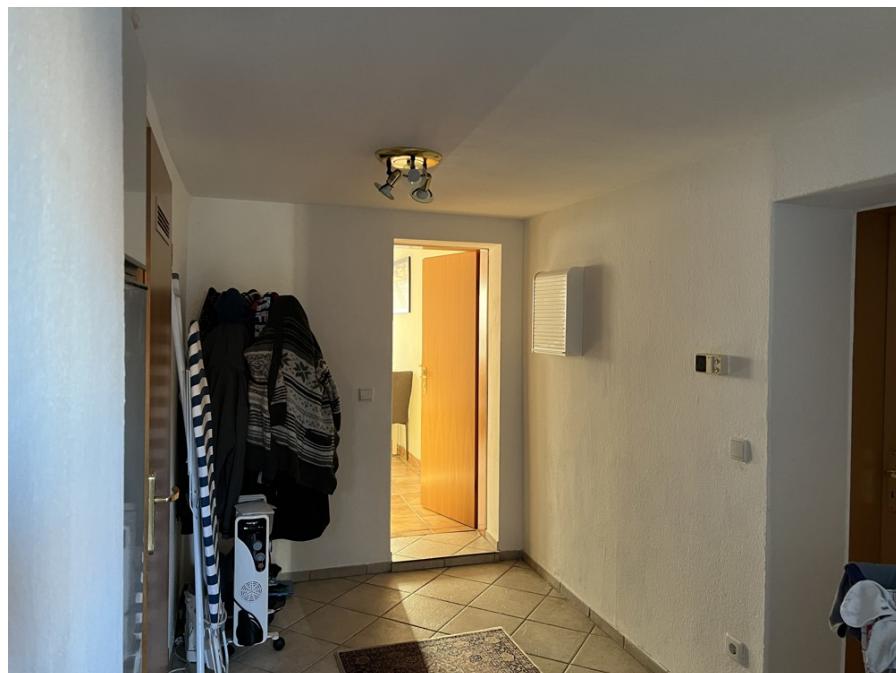
???????? ?????: 25323122 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????



???????? ?????: 25323122 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ??????



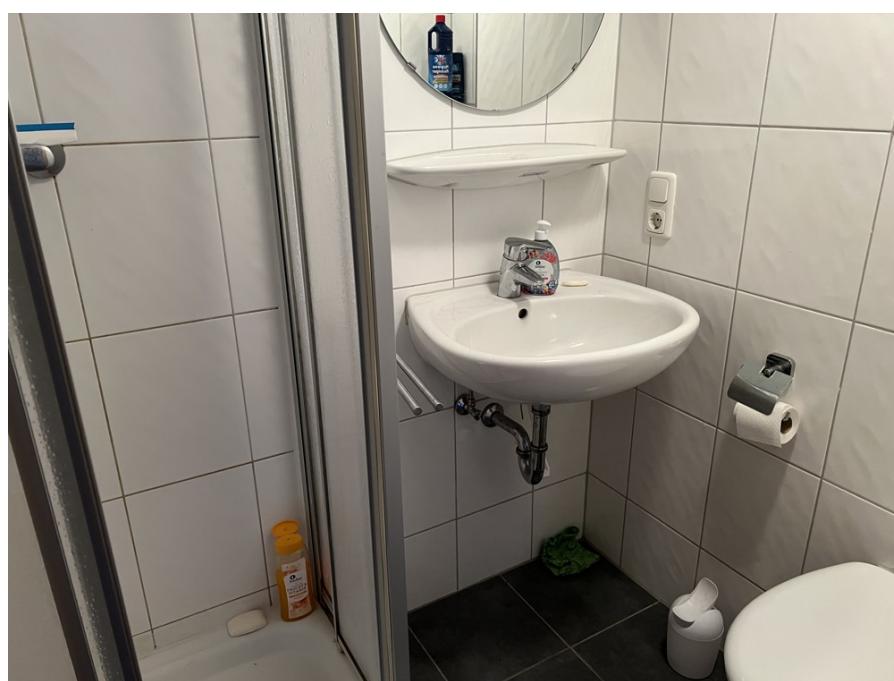
???????? ?????: 25323122 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????



?????? ??????: 25323122 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ??????



???????? ?????: 25323122 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VP** 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)

?????? ??????: 25323122 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## ??? ????

In der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld liegt unweit des Zentrums und in unmittelbarer Nähe des TU-Geländes dieses historische Zweifamilienhaus auf einem ca. 550 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Gebaut wurde das Haus vor 1900 und ist Teil eines Reihendenkmals.

Das Haus verfügt zur Zeit über 2 Wohnungen mit insgesamt ca. 231 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die beide vermietet sind.

Im Erdgeschoss befindet sich eine ca. 81 m<sup>2</sup> große 3,5-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad mit Dusche und WC. Diese Wohnung wurde 1998 komplett entkernt und neu aufgebaut. Die Elektrik, Wasser- und Abwasserleitungen, Heizung, Bad, alle Decken und Wände wurden erneuert. Die Fenster wurden 2012 ausgetauscht.

Im Ober- und Dachgeschoss befindet sich eine ca. 150 m<sup>2</sup> große 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Bädern (1 x Dusche, 1 x Badewanne) und einer Küche.

Diese Wohnung wurde 2005 komplett saniert. Hier wurden zu den in der anderen Wohnung aufgeführten Sanierungen auch der Dachboden und die Dachschrägen neu isoliert sowie neue Dachfenster eingebaut (2012).

Im Außenbereich wurde die hintere Fassade (Holz und Schiefer) inkl. einer Isolierung in 2014 erneuert. Auch wurde eine kleine Terrasse für die Mieter 1998 erbaut.

Im Schuppen wurden 2010 ein Teil des Fundaments und Teile des Sockelaufbaus erneuert. Hier wäre wahrscheinlich ein weiterer Wohnungsausbau möglich.

Die sehr moderate Miete beträgt zur Zeit 21.840,-- Euro pro Jahr und könnte in dieser Lage ohne Probleme gesteigert werden. Erzielt wird diese Miete durch Einzelvermietung der Zimmer an Studenten.

Diese ist durch die unmittelbarer Nähe zum TZ Gebiet sehr gut möglich.

Das Haus ist teilweise mit einem Harzer Gewölbekeller unterkellert. Das Haus ist ein Reihendenkmal und daher ist ein Energieausweis nicht nötig .

Vereinbaren Sie mit uns ein Besichtigungsstermin, um sich persönlich diese Objekte anzuschauen.

Bei der Finanzierung kann Sie unsere Frau Keller/von Poll Finance gerne unterstützen.

?????? ??????: 25323122 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

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

???????? ?????: 25323122 - 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, 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.

?????? ??????: 25323122 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

?????? ?????: 25323122 - 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)