

Clausthal-Zellerfeld

# Doppelhaushälfte mit ca. 120 qm Wohnfläche, Garten, Carport und Schuppen in der Buntenböcker Straße

????????? ??????????: 26323011



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

????? ??????: 119.000 EUR • ??????????: ca. 125 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 361 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 26323011 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

????????? ??????????: 26323011 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ??? ????

????????? ??????????	26323011
???????????	ca. 125 m <sup>2</sup>
????? ???????	????????????? ??????
??????????	6
???????????	1
????? ??????????????	1890
????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ???????????

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

????????? ??????????: 26323011 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

???????????	???????????
???????????	??????
???????????	19.01.2036
???????????????	
?????? ???	
???????????????	??????

?????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	232.90 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????	
???????????	G
???????????	
???????????	
?????? ????????????	1900
?????????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

???????? ?????: 26323011 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????



???????? ?????: 26323011 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????



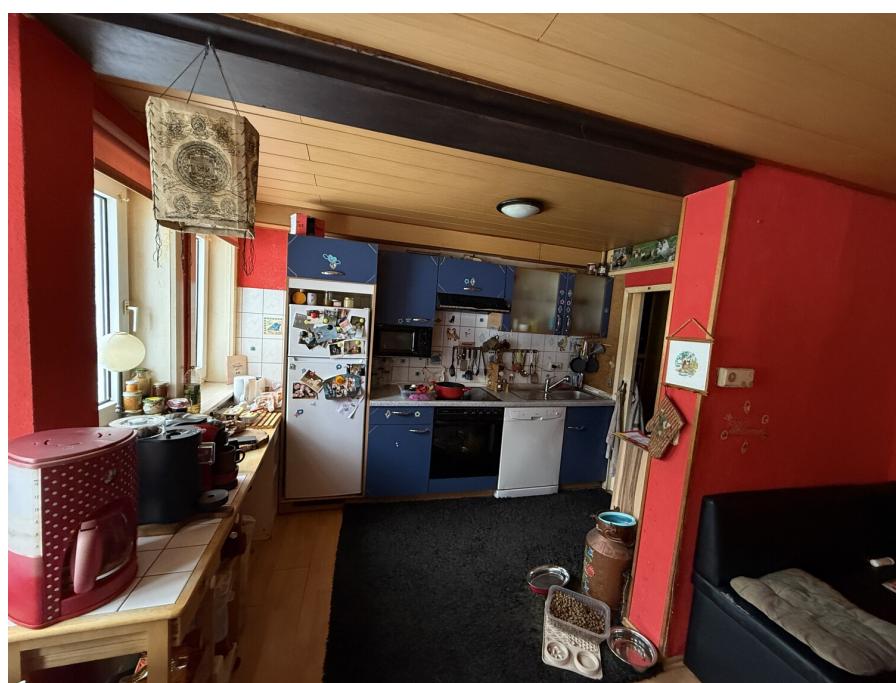
???????? ?????: 26323011 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????



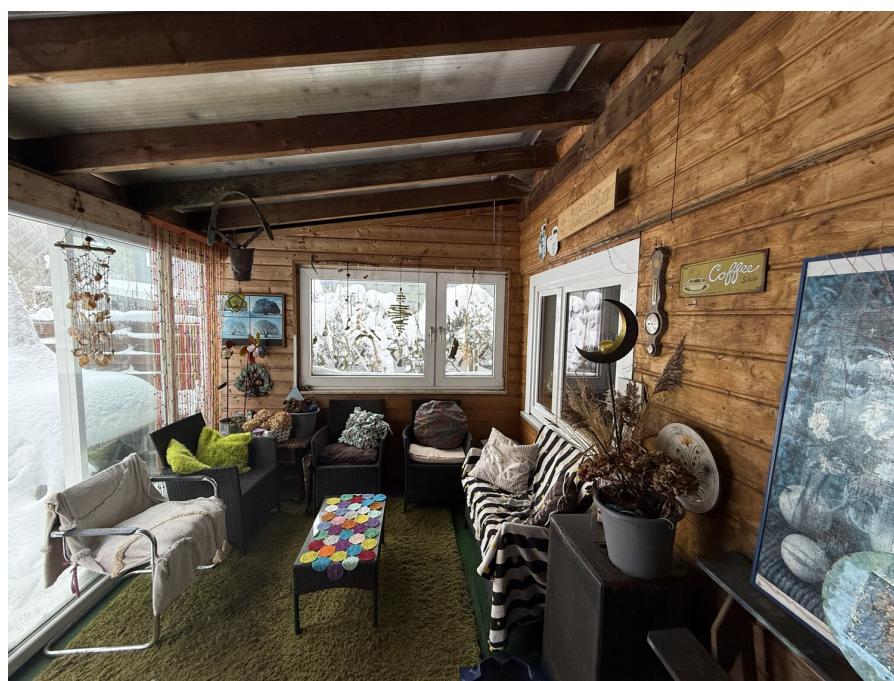
???????? ?????: 26323011 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????



???????? ?????: 26323011 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????



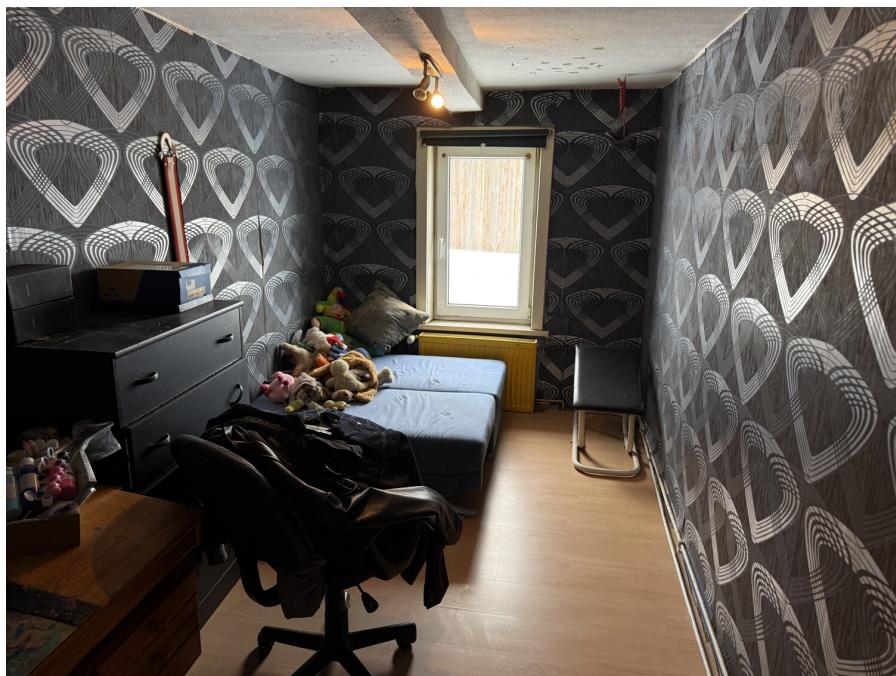
???????? ?????: 26323011 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????



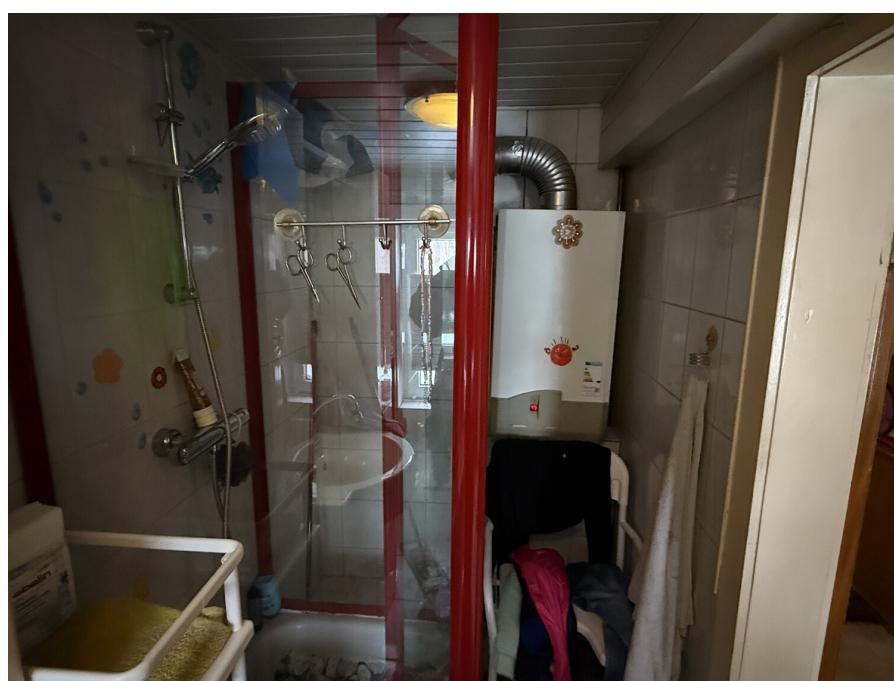
???????? ?????: 26323011 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????



???????? ?????: 26323011 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????



???????? ?????: 26323011 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????



???????? ?????: 26323011 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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)

???????? ?????: 26323011 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

Historischer Charme trifft Gartenfreude: Doppelhaushälfte mit Wintergarten

Diese Doppelhaushälfte bietet eine Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von etwa 361 m<sup>2</sup> und vereint zentrale Lage mit angenehmer Ruhe. Das im Jahr 1890 erbaute Haus präsentiert sich als ein interessantes Objekt für Käufer, die eigene Vorstellungen in die Renovierung und Gestaltung ihres künftigen Zuhause einbringen möchten.

Die insgesamt sechs Zimmer ermöglichen eine flexible Nutzung und bieten Platz für verschiedene Wohnkonzepte. Zur Verfügung steht ein Badezimmer, das ausreichend Raum für die tägliche Nutzung bietet. Die aktuelle Heizung ist eine Zentralheizung, die 1997 installiert wurde. Eine energetische Sanierung ist empfehlenswert, sodass Sie die Immobilie nach Ihren Ansprüchen modernisieren können.

Die grundlegende Sanierung des Hauses erfolgte im Jahr 1997. Einzelne Bereiche sind erneut renovierungsbedürftig, wodurch Ihnen die Möglichkeit geboten wird, Funktionalität und Ausstattung nach Ihren individuellen Vorstellungen anzupassen. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen.

Ein besonderes Merkmal der Immobilie ist die Schieferfassade, die dem Gebäude einen besonderen Charakter verleiht. Das Haus verfügt über ein traditionelles Harzer Doppeldach, welches den regionalen Baustil aufgreift. Zu den weiteren Ausstattungsdetails zählt ein Garten, der sich ideal für entspannte Stunden im Freien oder gärtnerische Aktivitäten eignet. Ergänzend hierzu lädt ein großzügiger Wintergarten dazu ein, den Außenbereich witterungsunabhängig zu erleben und den Wohnraum zu erweitern.

Praktisch ist die Zufahrt zum Haus, der von hinten möglich ist – ein Vorteil für das tägliche Leben und bei Anlieferungen. Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein Schuppen auf dem Grundstück. Das Gartenhaus eignet sich optimal für die Aufbewahrung von Werkzeugen, Fahrrädern oder Gartengeräten. Zudem steht ein Carport zur Verfügung, der einen geschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug bietet.

Die gute Aufteilung des Wohnraumes unterstützt unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten und schafft ausreichend Privatsphäre für alle Bewohner. Ein weiteres Highlight ist der Harzer Gewölbekeller, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bereithält – ob als

Abstellraum oder als Weinkeller

Die ruhige und zentrale Lage kombiniert kurze Wege zu den wichtigsten Einrichtungen mit entspanntem Wohnen. Trotz des renovierungsbedürftigen Zustands eröffnet dieses Haus zahlreiche Chancen, die eigenen Wohnbedürfnisse umzusetzen. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses Objekt bei einer Besichtigung näher kennenzulernen und das Potenzial zu entdecken. Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

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

???????? ?????: 26323011 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

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 Regionen 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).

???????? ?????: 26323011 - 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.

Bei der Finanzierung unterstützt Sie gerne Frau Keller von “von Poll Finance”.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 26323011 - 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)