

Clausthal-Zellerfeld

# Wohn- und Geschäftshaus mit ca. 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 360 m<sup>2</sup> Lagerfläche und 2.079 m<sup>2</sup> Grundstück

VP azonosító: 22323907



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

VÉTELÁR: 365.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 300 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 12 • FÖLDTERÜLET: 2.079 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 22323907 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 22323907 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Áttekintés

|                       |   |
|-----------------------|---|
| VP azonosító          | 22323907  |
| Hasznos lakótér       | ca. 300 m <sup>2</sup>                          |
| Tet? formája          | Nyeregtet?                                      |
| AZ INGATLAN ELÉRHET?  | megállapodás szerint                            |
| Szobák                | 12  |
| Hálósobák             | 7   |
| FÜRD?SZOBÁK           | 3   |
| ÉPÍTÉS ÉVE            | 1974  |
| PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK | 6 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs, 1 x Egyéb |

|                      |   |
|----------------------|---|
| Vételár              | 365.000 EUR   |
| Ház                  |   |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Kivitelezési módszer | Szilárd   |
| Hasznos terület      | ca. 400 m <sup>2</sup>  |
| Felszereltség        | Terasz, Szauna, Kandalló, Beépített konyha                                |

VP azonosító: 22323907 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Áttekintés: Energia adatok

|  |                |   |                             |
|--|----------------|---|-----------------------------|
| Fűtési rendszer                              | Központi fűtés | Energiatanúsítvány                                      | Energetikai tanúsítvány     |
| Energiaforrás                                | GAS            | Teljes energiaigény                                     | 190.80 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 12.01.2032     | Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | F                           |
| Energiaforrás                                | Gáz            |   |                             |

VP azonosító: 22323907 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Az ingatlan



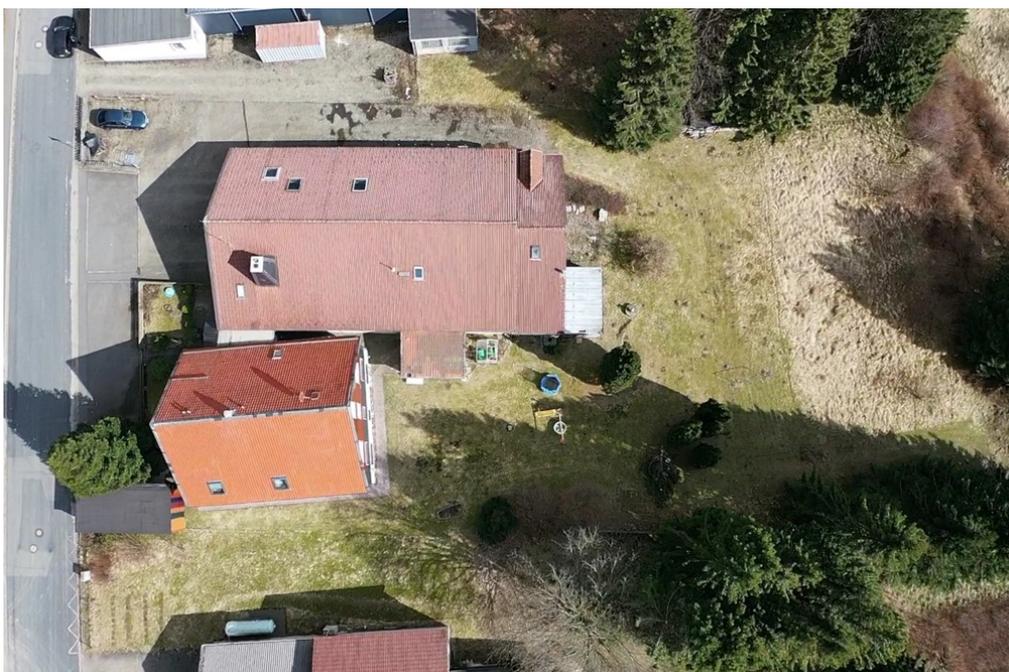
VP azonosító: 22323907 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 22323907 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 22323907 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 22323907 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 22323907 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 22323907 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Az ingatlan



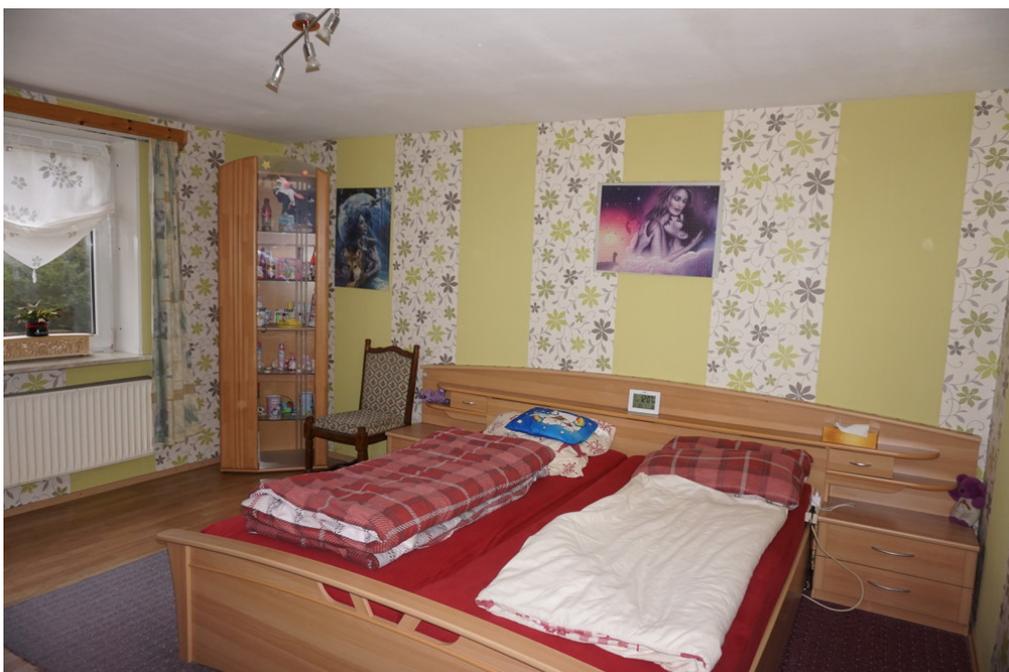
VP azonosító: 22323907 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 22323907 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 22323907 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 22323907 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 22323907 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 22323907 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 22323907 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 22323907 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 22323907 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Geschäftsstellenleiter Jörg Gehrke (Mitte)  
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)

VP azonosító: 22323907 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Az els? benyomás

Angeboten wird hier ein Wohn- und Geschäftshaus direkt im Gewerbegebiet von Zellerfeld. Die Grundstücksgröße beträgt 2.079 m<sup>2</sup> und besteht aus einem Haupthaus mit zwei großen Wohnungen mit insgesamt ca. 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zusätzlich verfügt das Objekt über eine Einliegerwohnung im Kellergeschoss, die privat genutzt wird. Eine große Halle mit ca. 360 m<sup>2</sup> Fläche, zwei Garagen, ca. 6 Stellplätze und ein Garten gehören zum Objekt. Im 1. EG liegt eine ca. 155 m<sup>2</sup> große Wohnung mit 5 Zimmern, Küche und Bad mit Badewanne und Gästebad mit Dusche. Die Wohnung im 1. Obergeschoss hat ca. 145 m<sup>2</sup> und verfügt über 4 Zimmer, Küche und Bad mit Dusche, Badewanne und WC. Im Kellergeschoss befinden sich eine ca. 60 m<sup>2</sup> Einlieger-Wohnung mit 3 Zimmern, der Heizungsraum, eine Waschküche sowie weitere Kellerräume. Die große Halle der ehemaligen Dachdeckerei verfügt über eine Fläche von ca. 360 m<sup>2</sup> inklusive Mitarbeiteräume mit Duschen und WC sowie eine Büroetage mit ca. 40 m<sup>2</sup>. Zwei Garagen und ca. 6-7 Stellplätze stehen zusätzlich zur Verfügung. Zum vorhandenen Grundstück wurde eine zusätzliche Teilfläche von der Stadt angepachtet (hinterer Teil des Gartens). Das Objekt wird auf Wunsch frei übergeben. Gerne stehen wir für eine Besichtigung zur Verfügung. Bei Ihrer Finanzierung hilft Ihnen gerne unserer Finanzabteilung "von Poll Finance".

VP azonosító: 22323907 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 22323907 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.1.2032. Endenergiebedarf beträgt 190.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. 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 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.

VP azonosító: 22323907 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16 Gyanta  
E-Mail: [harz@von-poll.com](mailto:harz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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