

Clausthal-Zellerfeld

## 3 lakóegységgel rendelkező társasház, kb. 290 nm lakóterülettel és 341 nm telekkel

VP azonosító: 25323050



VÉTELÁR: 165.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 280 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 11 • FÖLDTERÜLET: 341 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Áttekintés

VP azonosító	25323050
Hasznos lakótér	ca. 280 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	11
Hálósobák	8
Fürdoszobák	3
Építés éve	1922

Vételár	165.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hasznos terület	ca. 50 m²
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat

VP azonosító: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	09.02.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	105.20 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1922

VP azonosító: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Az ingatlan



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





VP azonosító: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Az ingatlan





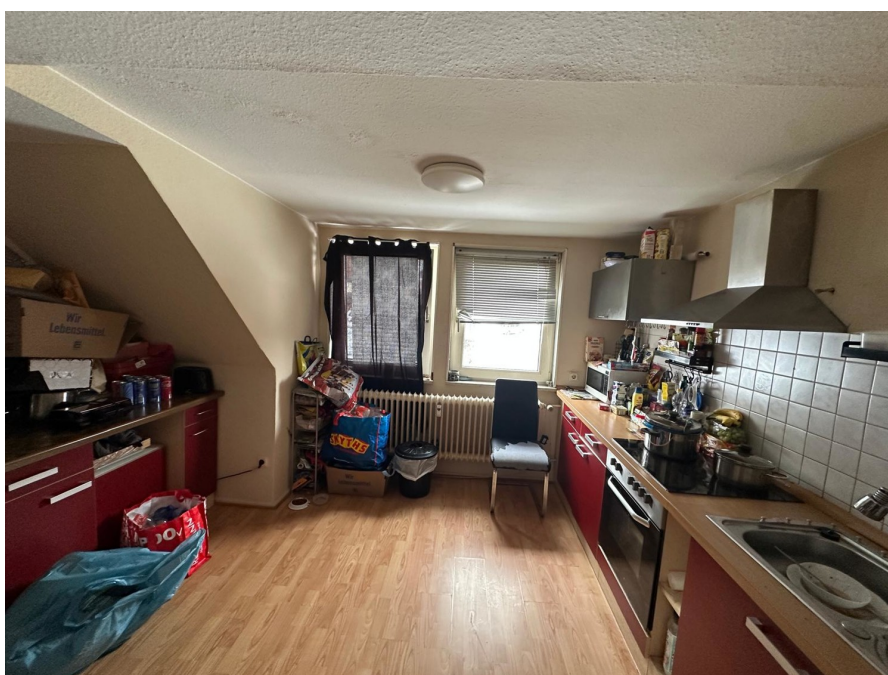
VP azonosító: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

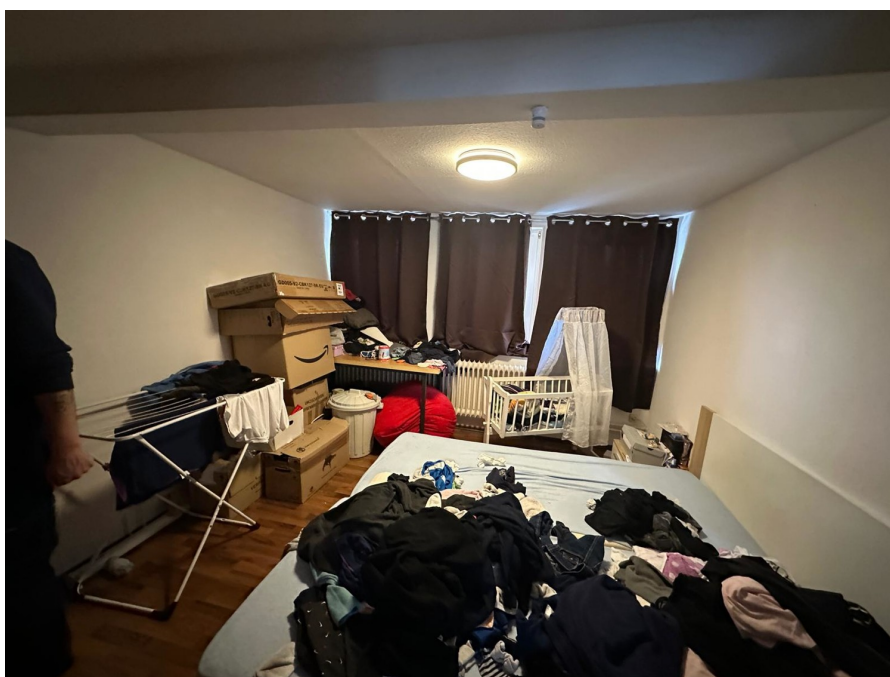
## Az ingatlan





VP azonosító: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Az ingatlan





VP azonosító: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Az ingatlan



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)

VP azonosító: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Az első benyomás

Bájos többlakásos ház: Saját tulajdonú és bérbeadási lehetőségek. Eladó egy 1922-ben épült többlakásos ház, amely kiváló lehetőséget kínál mind saját tulajdonú, mind bérbeadás céljából. Az ingatlan körülbelül 280 m<sup>2</sup> lakóterülettel büszkélkedhet, és egy körülbelül 341 m<sup>2</sup>-es telken fekszik. Három jól megtervezett apartmanból áll, amelyek mindegyike sokoldalú felhasználási lehetőségeket kínál. Az ingatlan jelenleg teljes egészében bérbe van adva, a legfelső emeleti apartman hamarosan elérhetővé válik. Ez az egység ideális azoknak a vásárlóknak, akik szeretnék a házban lakni, és stabil bérleti jövedelmet is fenntartani. A teljes éves nettó bérleti díj jelenleg 18 000 euró. A földszinten és az első emeleten egyaránt 100 m<sup>2</sup>-es apartmanok találhatók, amelyek mindegyike négy szobából áll. Ezek a tágas egységek bőséges helyet kínálnak családok vagy közös lakhatási lehetőségek számára. A legfelső emeleten egy háromszobás, 80 m<sup>2</sup>-es apartman található, amely ideális párok vagy kis családok számára. Minden egység központi gázfűtéssel rendelkezik, amelyet 2022-ben teljesen felújítottak. Ez biztosítja a hatékony és megbízható hőellátást, és minimalizálja a jövőbeni karbantartási költségeket. Egy kis kertészegészíti ki az ingatlant, amelyet mind a bérlok, mind a leendő tulajdonos használhat. Ezen előnyök mellett az ingatlan lehetőséget kínál a potenciális vásárlóknak egy kisebb építési telek megvásárlására is. Ez a jövőben bővítésre vagy új építési projektre is felhasználható, ami tovább növeli az ingatlan értékét. Az épület berendezései és berendezései magas színvonalúak, és szilárd alapot biztosítanak az egyedi tervezéshez és testreszabáshoz az új tulajdonos személyes preferenciái szerint. Az elrendezés és a használati lehetőségek rugalmas alkalmazkodást tesznek lehetővé a különböző életstílusokhoz. A társasház elhelyezkedése lehetővé teszi a lakók számára, hogy kihasználják a kiváló tömegközlekedési kapcsolatokat és a városi infrastruktúrát. Bevásárlóközpontok, iskolák és szabadidős létesítmények könnyen megközelíthetők, így a mindennapi élet kényelmes. Ez az ingatlan ígéretes lehetőségeket kínál mind a befektetők, mind a tulajdonos-lakók számára. Javasoljuk, hogy tekintse meg az ingatlant, hogy átfogó képet kapjon az ajánlat lehetőségeiről és minőségéről. Ha érdeklődik, örömmel adunk további információkat és egyeztetünk időpontot. Használja ki ezt a lehetőséget, hogy egy szilárd és jól karbantartott épületbe fektessen be, és élvezze annak sokoldalú felhasználási lehetőségeit. Kérem, forduljon a Von Poll pénzügyi osztályunktól örömmel segít Önnek a finanszírozásban.



**VP azonosító: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Minden a helyszínról

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: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.2.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 105.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1922.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

VP azonosító: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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