

Clausthal-Zellerfeld

# Gyönyörű, jól karbantartott és felújított 50 m<sup>2</sup>-es társasházi lakás erkéllyel

VP azonosító: 25323060



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

VÉTELÁR: 69.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 50 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

**VP azonosító: 25323060 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

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

VP azonosító: 25323060 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Áttekintés

VP azonosító	25323060
Hasznos lakótér	ca. 50 m <sup>2</sup>
Szobák	2
Hálósobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	1979
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	69.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2750,- € (inkl. MwSt.)
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 5 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25323060 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Elektro	Teljes energiaigény	124.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	08.09.2030	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Elektromosság	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1979

VP azonosító: 25323060 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Az ingatlan



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



VP azonosító: 25323060 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323060 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323060 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323060 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

**VP azonosító: 25323060 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Az első benyomás

Eladó egy jól karbantartott lakás egy vonzó, többlakásos épületben a Zellerfeld kerületben. Az 1979-ben épült épület összesen hat lakóegységből áll, és kiváló állapotban van. Az eladó lakás az első emeleten található, és körülbelül 50 négyzetméternyi lakóteret kínál, amely két szobában oszlik meg. A lakásban tágas nappali, hálószoba és fürdőszoba található, így ideális egyedülálló vagy párok számára. A nappali bőséges teret biztosít a pihenéshez, és közvetlenül egy kellemes kilátást nyújtó erkélyre nyílik. Kandalló is beépíthető, ami fokozza a kényelmet. Az épület tetőjét 2023-ban cserélték, az erkély pedig 2024-ben teljes felújításon esett át. Ezek a korszerűsítések jelentősen hozzájárulnak az ingatlan értékének megőrzéséhez. 2012-ben az elektromos rendszert, a fürdőszobát, az ablakokat (beleértve a redonyókat is) és az erkélyajtókat is korszerűsítették. A fűtést éjszakai hotárolós vízmelegítők biztosítják, amelyeket szintén 2012-ben cseréltek ki. A komplexum minden lakásához tartozik egy parkolóhely, ami további elonyt jelent. A havi rezsi lakásonként körülbelül 235 euró, így a fenntartási költségek elfogadhatóak maradnak. Egy kis pince is tartozik hozzá. Ez a lakás különösen alkalmas azok számára, akik kompakt és jól karbantartott lakóteret keresnek. Az elmúlt években végrehajtott modernizációknak köszönhetően az ingatlan kiváló állapotban van. A finanszírozást fontolóra vevő potenciális vásárlók számára a "von Poll Finance" szolgáltatásai állnak rendelkezésre a zökkenőmentes vásárlási folyamat biztosítása érdekében. A megtekintés rugalmasan szervezhető. Örömmel ismertetjük részletesebben az ingatlan elonyeit, és megválaszoljuk a vonzó lakhatási lehetőséggel kapcsolatos kérdéseit. A Zellerfeld kerületben található ingatlan kényelmes hozzáférést biztosít a mindennapi szükségletek kielégítésére szolgáló üzletekhez és egyéb szolgáltatásokhoz. Szeretettel meghívjuk Önt egy személyes megtekintés időpontjának egyeztetésére, és tapasztalja meg első kézből a lakás elonyeit.

**VP azonosító: 25323060 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Minden a helyszínrol

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: 25323060 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.9.2030.

Endenergiebedarf beträgt 124.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

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 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: 25323060 - 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)**