

Clausthal-Zellerfeld

Központi fekvésű kétlakásos ház kb. 235 m² lakótérrel és 444 m² telekkel

VP azonosító: 25323097



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 179.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 235 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 444 m²

VP azonosító: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

VP azonosító: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Áttekintés

VP azonosító	25323097
Hasznos lakótér	ca. 235 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8
Hálósobák	6
Fürdoszobák	2
Építés éve	1800
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	179.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	181.60 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	28.08.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1900

VP azonosító: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Az ingatlan



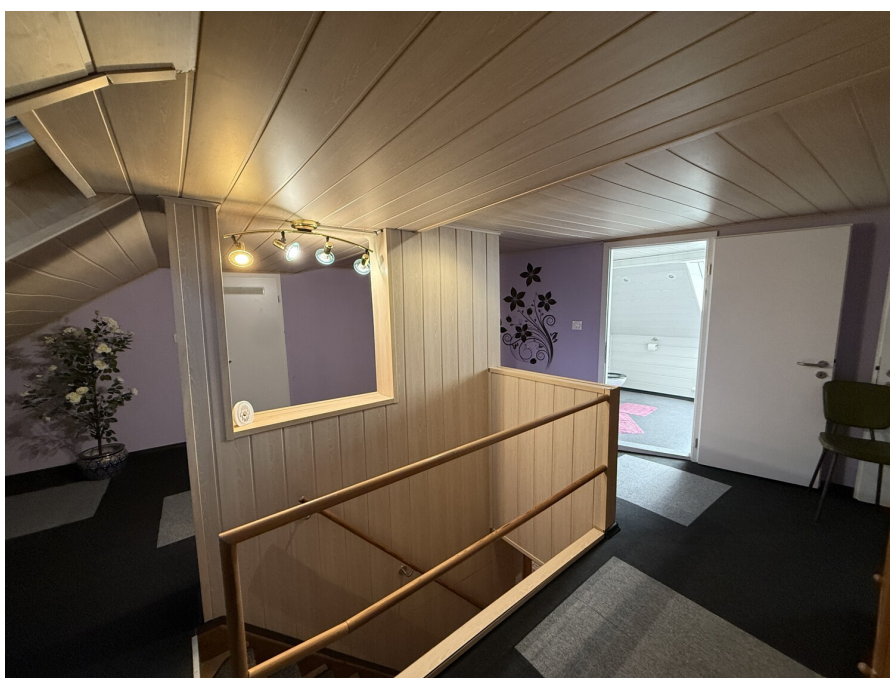
VP azonosító: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25323097 - 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

VP azonosító: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Az első benyomás

Bájos kétlakásos ház boltozatos pincével és kis kerttel. Ez a jól karbantartott, 1800-ban épült kétlakásos ház a hagyományos bájt ötvözi a modern lakhatási kényelemmel. A körülbelül 235 m²-es lakótér összesen nyolc arányos szobát kínál, köztük hat hálószobát és két fürdőszobát. Az ingatlan különösen alkalmas családok, többgenerációs háztartások vagy olyan vásárlók számára, akik a házban való életet az ingatlan bérbeadásával szeretnék kombinálni. A telek körülbelül 444 m²-es, és egy jól karbantartott kültéri területtel, valamint egy praktikus fészkerrel és hozzá tartozó garázzsal rendelkezik. A homlokzat teljesen szigetelt és palaburkolatú. A ház 1985-ben átfogó felújításon esett át. A jellegzetes Harz stílusú dupla tető és a masszív, történelmi boltozatos pince kiemeli az eredeti építési stílust, és további tárolóhelyet és sokoldalú felhasználási lehetőségeket kínál. A földszinten egy önálló lakás található, körülbelül 75 m² lakótérrel. Ez a lakás jelenleg bérbe van adva, és éves nettó bérleti díja 3600 euró. Elonyt jelent azoknak a leendő vásárlóknak, akik közvetlen jövedelemforrást keresnek, vagy a jövőben maguk tervezik a lakásban való lakhatást. A fő lakás, amely az első emeleten és a tetőtérben található, tágas, 160 m²-es lakóteret kínál. Itt számos rugalmasan használható helyiség található, amelyek egyéni igények szerint alakíthatók ki. A barátságos elrendezés, a bőséges természetes fény és a klasszikus alaprajz kellemes lakókörnyezetet teremt. A fürdőszobák funkcionálisan felszereltek, a padló- és falburkolatok pedig az 1980-as évekbeli ingatlanok jól karbantartott színvonalát tükrözik. Két modern, 2014-ben és 2016-ban felújított gázfűtés kellemes meleget biztosít, és jó energiahatékonysággal biztosítja a kellemes hőmérsékletet. A berendezési tárgyak és szerelvények minősége megfelel az átlagos, funkcionális színvonalnak. A ház sokoldalúsága különösen figyelemre méltó: akár tágas családi otthonként, akár többgenerációs lakóhelyként, akár a lakhatás és a bérlet kombinációjára szolgál – számos életstílus megvalósítható itt. A megtekintés során figyelembe kell venni az ingatlanhoz vezető keskeny felhajtót. A garázsos fészker bőséges helyet kínál járművek, kerékpárok vagy kerti gépek számára. A ház és a telek is kiváló állapotban van. Az utolsó átfogó felújításra 1985-ben került sor, és azóta olyan fontos korszerűsítéseket végeztek, mint például a futási rendszer, rendszeresen korszerűsítettek. A békés környezet és a masszív szerkezet vonzóvá teszi ezt az ingatlant azoknak a vásárlóknak, akik a történelmi építészetet a modern lakhatási kényelemmel szeretnék ötvözni. A földszinti lakásról készült fotókat diszkréció okokból nem tesszük közzé. Javasoljuk, hogy egyeztessen időpontot a megtekintéshez, és gyozdjon meg saját szemével a sokszínű lehetőségekről és a kényelmes lakókörnyezetéről, amelyet ez a kétlakásos ház kínál. Keller asszony a „von Poll Finance”-tol készséggel segít Önnek a finanszírozásban.

VP azonosító: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Részletes felszereltség

- **kleiner Garten**
- **1 Wohneinheit im EG mit 75 qm**
- **1 große Wohneinheit im 1 OG und DG mit 160 qm**
- **Schuppen mit Garage**
- **Außenbeschlag Schiefer**
- **Grundsanierung 1985**
- **Harzer Doppeldach**
- **Gas-Heizungen 2014/2016**
- **enge Zufahrt**
- **alles aus 1985 (letzte größere Sanierung)**
- **Harzer Gewölbekeller**
- **Fassade gedämmt und geschiefert**

VP azonosító: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Minden a helyszínrol

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 Region 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).

VP azonosító: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 181.60 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

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: 25323097 - 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com