

**Clausthal-Zellerfel**

## **2-3 személyes családi ház kb. 203 m<sup>2</sup> lakótérrel és kb. 385 m<sup>2</sup> telekkel Zellerfeld központjában**

**VP azonosító: 25323098**



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

**VÉTELÁR: 119.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 203 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 385 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel**

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

**VP azonosító: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel**

## Áttekintés

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| VP azonosító    | 25323098               |
| Hasznos lakótér | ca. 203 m <sup>2</sup> |
| Teto formája    | Nyeregteto             |
| Szobák          | 9                      |
| Hálósobák       | 6                      |
| Fürdoszobák     | 3                      |
| Építés éve      | 1928                   |

|                 |                                                                                       |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár         | 119.000 EUR                                                                           |
| Jutalék         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Hasznos terület | ca. 45 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Felszereltség   | Kert / közös<br>használat, Beépített<br>konyha                                        |

VP azonosító: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## Áttekintés: Energia adatok

| Futési rendszer                              | Egyszintes futési rendszer |
|----------------------------------------------|----------------------------|
| Energiaforrás                                | Gáz                        |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 27.09.2035                 |
| Energiaforrás                                | Gáz                        |

| Energiatanúsítvány                                      | Energetikai tanúsítvány |
|---------------------------------------------------------|-------------------------|
| Teljes energiaigény                                     | 228.70 kWh/m²a          |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | G                       |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint                | 1928                    |

**VP azonosító: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel**

## Az ingatlan



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



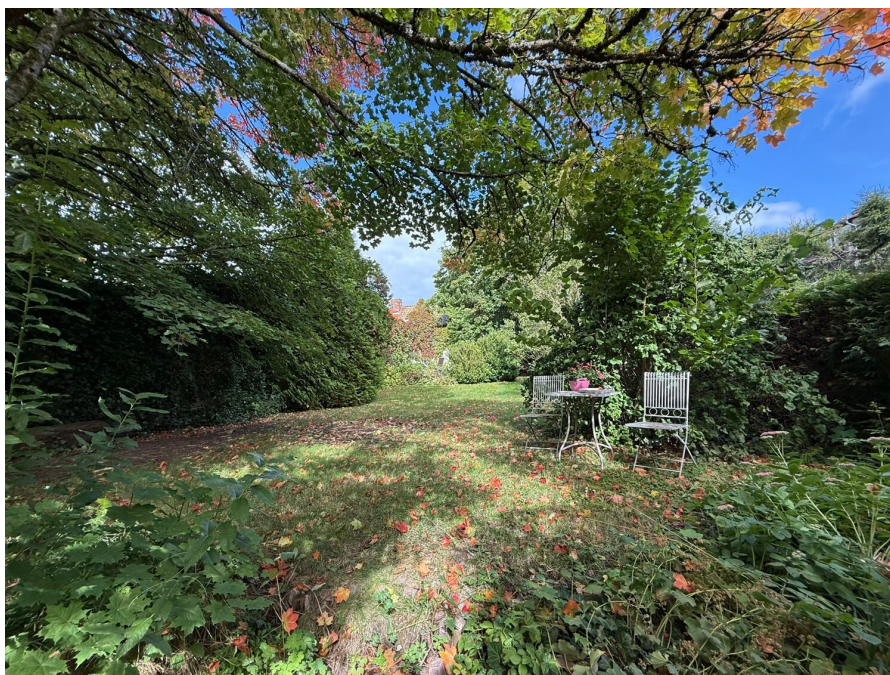
**VP azonosító: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel**

## Az ingatlan



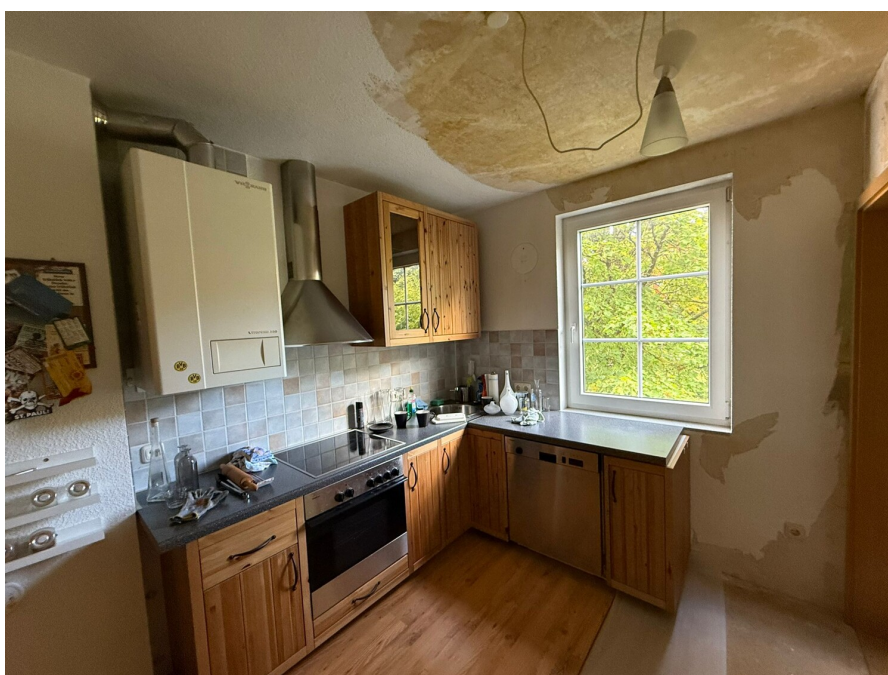
VP azonosító: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel**

## Az ingatlan



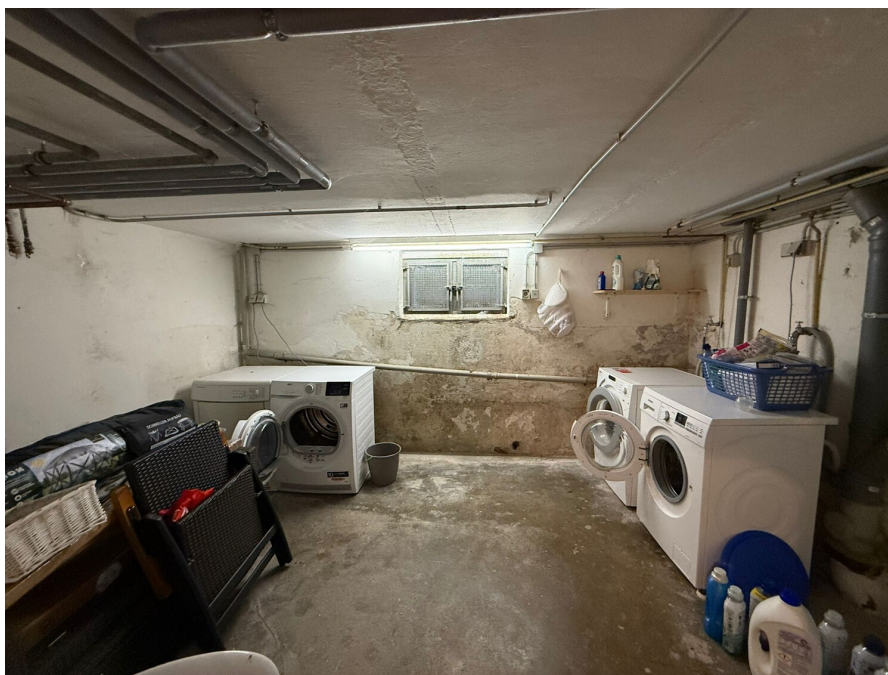
**VP azonosító: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## 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: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel**

## Az első benyomás

Többlakásos ház kerttel: Központi élettér és tágas kilátás. Ez a többlakásos ház nagyvonalú lakóterével és központi elhelyezkedésével lenyűgöző. Körülbelül 203 m<sup>2</sup> lakóterületével, amely három lakásban oszlik meg, és a telek mérete körülbelül 385 m<sup>2</sup>, ez az ingatlan számos lehetőséget kínál – akár személyes használatra további bérbeadási bevétellel, akár többgenerációs otthonként. Az 1928-ban épült favázas szerkezetű házat az évek során jelentősen modernizálták. 2003-ban kicserélték a műanyag ablakokat, valamint a földszinti és felső emeleti elektromos és vízvezeték-rendszert. Az általános berendezési tárgyak és szerelvények szabványos minőségűek. Az ingatlan felújításra szorul, ezért lehetőséget kínál az érdeklődő vásárlóknak saját ötleteik és elképzeléseik megvalósítására. A ház összesen 10 szobából áll. Az elrendezés rugalmas: hat hálószoba áll rendelkezésre, amelyek a három lakás között oszlanak meg. Mindhárom fürdőszoba funkcionálisan felszerelt, ami megkönnyíti a mindennapi életet egy többlakásos házban. A lakások mindegyike egyedi padlófűtéssel van felszerelve. Összesen három gáztüzelésű központi fűtési rendszer található (2002-ben, 2000-ben és 1986-ban telepítve), amelyek lehetővé teszik az egyes lakások egyedi hőmérséklet-szabályozását. Természetesen további felújítási vagy felújítási munkálatokra van szükség, különösen a padlón. Ez azonban lehetővé teszi, hogy közvetlenül megvalósítsa saját ízlését. Az épület teljes pincéje praktikus megoldás, amely további tárolóhelyet biztosít háztartási cikkek, kellékek vagy hobbiak számára. Kívül a kert hívogat a pihenésre. Egy meglévő fészerben kerti szerszámok, kerékpárok vagy egyéb felszerelések tárolhatók. Érdeemes megjegyezni a jelenlegi foglaltsági állapotot: A földszinti lakás jelenleg bérbe van adva, havi 305 eurós bérleti díjjal. A bérleti szerződés december 31-én megszűnik. A fennmaradó két lakás jelenleg üres, és saját kívánság szerint használható, vagy bérbe adható. A tetőszerkezet az úgynevezett Harz kettős tetővel rendelkezik, amely a régió hagyományos építési módja, és megbízható időjárásvédelmet és kellemes beltéri klímát biztosít. Az ingatlan központi helyen található, ezért nagyon jól kapcsolódik a helyi infrastruktúrához. Bevásárlóközpontok, iskolák, orvosok és tömegközlekedés is könnyen elérhető. A lakók rövid távolságokból és minden alapvető szolgáltatás optimális megközelíthetőségéből profitálhatnak. Vonzó elhelyezkedésének és rugalmasságának köszönhetően az ingatlan alkalmas családok, befektetők vagy saját tulajdonú lakást bérlok számára, akik felismerik a felújításra szoruló épületben rejlő lehetőségeket. A ház szilárd alapot kínál az egyéni álmok megvalósításához. Kérésre örömmel biztosítunk részletes dokumentációt, és személyes megtekintést is szervezünk. Gyozodjon meg saját szemével az ingatlanban rejlő lehetőségekről. Pénzügyi osztályunktól, a "von Poll Finance"-tol Keller asszony örömmel segít Önnek a finanszírozásban. Várjuk megkeresését.

**VP azonosító: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel**

## **Részletes felszereltség**

- Harzer Doppeldach
- Fenster/Elektrik 2003
- zentrale Lage
- Garten mit Schuppen
- unterkellert
- Harzer Doppeldach
- 3 Wohneinheiten
- Elektrik EG. erneuert 2003
- Leitungssystem EG und OG 2003 neu
- Kunststofffenster aus 2003
- 3 Gas-Etagenheizngen

**VP azonosító: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel**

## Minden a helyszínról

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 Sachsen-Anhalt, 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: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 228.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel**

## 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)**