

Clausthal-Zellerfeld

238 m<sup>2</sup> lakótérrel rendelkező, kétszintes, favázas ház az egyetem közelében, befektetésnek is alkalmas.

VP azonosító: 25323122



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

VÉTELÁR: 179.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 230 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7.5 • FÖLDTERÜLET: 550 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25323122 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

VP azonosító: 25323122 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Áttekintés

VP azonosító	25323122
Hasznos lakótér	ca. 230 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7.5
Fürdoszobák	3
Építés éve	1900
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely

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

VP azonosító: 25323122 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	A rendelkezések szerint nem kötelező
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 25323122 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Az ingatlan



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





VP azonosító: 25323122 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323122 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Az ingatlan





VP azonosító: 25323122 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

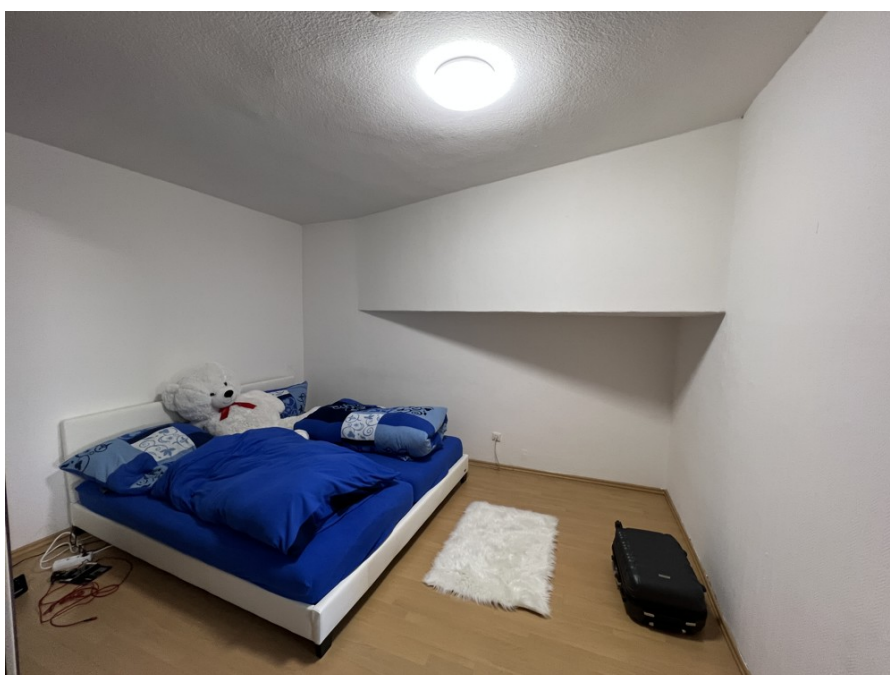
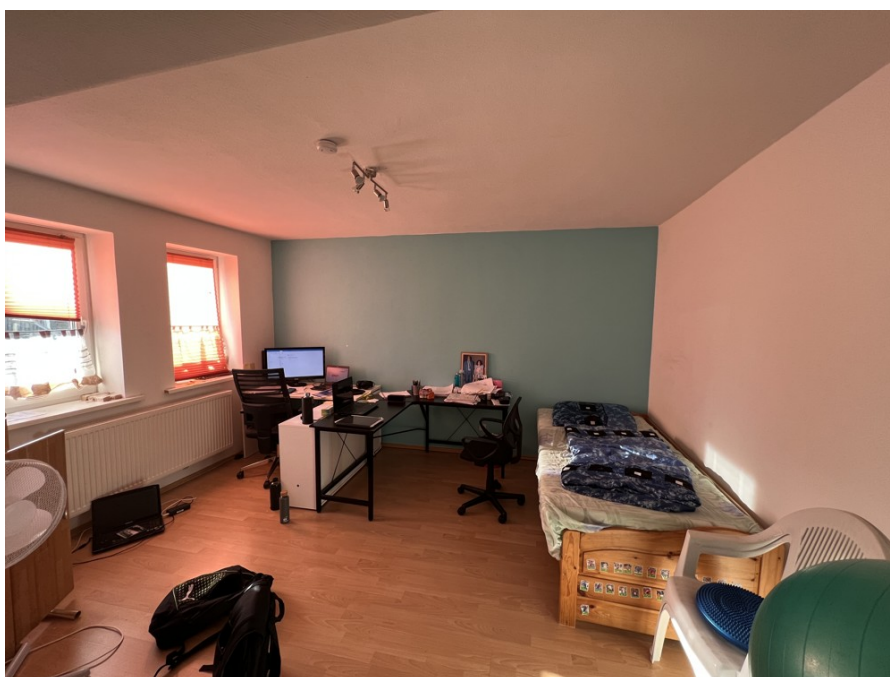
## Az ingatlan





VP azonosító: 25323122 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323122 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323122 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Az ingatlan





VP azonosító: 25323122 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323122 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323122 - 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: 25323122 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Az első benyomás

Clausthal-Zellerfeld bányász- és egyetemi városában, nem messze a városközponttól és a Muegyetem közvetlen közelében található ez a történelmi kétlakásos ház, egy körülbelül 550 m<sup>2</sup>-es telken. Az 1900 előtt épült ház egy műemlék épületegyüttes része. Jelenleg két, összesen körülbelül 231 m<sup>2</sup>-es lakóterületű apartmanból áll, amelyek mindegyike bérbeadásra kerül. A földszinten egy körülbelül 81 m<sup>2</sup>-es, 3,5 szobás apartman található konyhával és zuhanyzós, WC-s fürdőszobával. A lakást 1998-ban teljesen felújították és felújították. Az elektromos rendszert, a víz- és csatornacsöveket, a futást, a fürdőszobát, az összes mennyezetet és falat felújították. Az ablakokat 2012-ben cserélték. Az emeleten és a tetotérben egy körülbelül 150 m<sup>2</sup>-es, 4 szobás apartman található két fürdőszobával (egyik zuhanyzós, a másik kádás) és egy konyhával. Ez a lakás 2005-ben teljes felújításon esett át. A másik lakásnál felsorolt felújításokon túl a padlás és a tetőfalak szigetelése is megtörtént, valamint új tetoablakok kerültek beépítésre (2012). A hátsó homlokzat (fa és pala) 2014-ben felújításra került, beleértve a szigetelést is. 1998-ban egy kis teraszt is építettek a bérlok számára. A fészer alapozásának egy részét és az alapszerkezet egyes részeit 2010-ben felújították. Valószínűleg további lakásátalakításra is lehetőség lenne itt. A nagyon kedvező bérleti díj jelenleg évi 21 840 euró, és ezen a helyen könnyen emelhető. Ezt a bérleti díjat a szobák diákoknak történő külön-külön történő bérbeadásával érik el. Ez könnyen megvalósítható a képzőközpont közvetlen közelsége miatt. A házhoz a Harz-hegységre jellemző, részben boltozatos pince tartozik. A ház műemlékvédelem alatt áll, ezért nincs szükség energiatanúsítványra. Kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot, hogy időpontot egyeztessen az ingatlanok személyes megtekintéséhez. Keller asszony/von Poll Finance örömmel segít Önnek a finanszírozásban.

**VP azonosító: 25323122 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Részletes felszereltség

- TU nahe Lage
- 2 Wohneinheiten
- neue Fenster 2012
- mehrere durchgeführte Sanierungen
- Fassade Schiefer
- Grundstück von hinten erreichbar

**VP azonosító: 25323122 - 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: 25323122 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## További információ / adatok

**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: 25323122 - 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)