

**Clausthal-Zellerfeld**

# Edificio residenziale con 3 unità abitative, circa 290 mq di superficie abitabile e 341 mq di terreno

**Codice oggetto: 25323050**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 179.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 280 m<sup>2</sup> • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 341 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25323050</b>
Superficie netta	<b>ca. 280 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>11</b>
Camere da letto	<b>8</b>
Bagni	<b>3</b>
Anno di costruzione	<b>1922</b>

Prezzo d'acquisto	<b>179.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa plurifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Superficie lorda	<b>ca. 50 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Giardino / uso comune</b>

Codice oggetto: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>09.02.2035</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>

Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Consumo finale di energia	<b>105.20 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Classe di efficienza energetica	<b>D</b>
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1922</b>

Codice oggetto: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



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



Codice oggetto: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

**Codice oggetto: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Una prima impressione

Affascinante casa plurifamiliare: disponibile sia come proprietà che come affitto. In vendita una casa plurifamiliare costruita nel 1922, che offre un'eccellente opportunità sia come proprietà che come affitto. La proprietà vanta circa 280 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e si trova su un terreno di circa 341 m<sup>2</sup>. Comprende tre appartamenti ben progettati, ognuno dei quali offre versatili possibilità di utilizzo. L'immobile è attualmente completamente affittato, con l'appartamento all'ultimo piano che sarà presto disponibile. Questa unità è ideale per gli acquirenti che desiderano vivere nella casa e mantenere un reddito da locazione stabile. Il canone di locazione netto annuo totale è attualmente di 18.000 €. Il piano terra e il primo piano ospitano appartamenti di 100 m<sup>2</sup> ciascuno, composti da quattro locali. Queste spaziose unità offrono ampio spazio per famiglie o soluzioni abitative condivise. L'ultimo piano ospita un trilocale di 80 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, ideale per coppie o piccole famiglie. Tutte le unità beneficiano di un impianto di riscaldamento centralizzato a gas, completamente rinnovato nel 2022. Ciò garantisce un approvvigionamento di calore efficiente e affidabile e riduce al minimo i costi di manutenzione futuri. Un piccolo giardino completa la proprietà e può essere utilizzato sia dagli inquilini che dal futuro proprietario. Oltre a questi vantaggi, la proprietà offre ai potenziali acquirenti la possibilità di acquistare anche un piccolo terreno edificabile. Questo potrebbe essere utilizzato in futuro per un ampliamento o una nuova costruzione, aumentando ulteriormente il valore dell'immobile. Le finiture dell'edificio soddisfano elevati standard e forniscono una solida base per una progettazione e personalizzazione personalizzate in base alle preferenze personali del nuovo proprietario. La disposizione e le opzioni di utilizzo consentono un adattamento flessibile a diversi stili di vita. La posizione del condominio permette ai residenti di beneficiare di ottimi collegamenti con i mezzi pubblici e delle infrastrutture urbane. Negozi, scuole e strutture per il tempo libero sono facilmente accessibili, rendendo la vita quotidiana comoda. Questo immobile offre un potenziale promettente sia per gli investitori che per i proprietari. Si consiglia una visita per farsi un'idea completa delle possibilità e della qualità di questa offerta. Se siete interessati, saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni e fissare un appuntamento. Approfittate di questa opportunità per investire in un edificio solido e ben tenuto e beneficiare delle sue molteplici possibilità di utilizzo. La Sig.ra Keller del nostro reparto Von Poll Finance sarà lieta di assistervi con il finanziamento.

**Codice oggetto: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Tutto sulla posizione

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.**

**Codice oggetto: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Ulteriori informazioni

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 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.

**Codice oggetto: 25323050 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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