

**Clausthal-Zellerfeld**

# Bellissimo appartamento di 50 m<sup>2</sup>, ben tenuto e ristrutturato, con balcone

**Codice oggetto: 25323060**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 69.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 50 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**Codice oggetto: 25323060 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

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

Codice oggetto: 25323060 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25323060
Superficie netta	ca. 50 m <sup>2</sup>
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1979
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	69.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2750,- € (inkl. MwSt.)
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 5 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25323060 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettro	Consumo energetico	124.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	08.09.2030	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1979

Codice oggetto: 25323060 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



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



Codice oggetto: 25323060 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25323060 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25323060 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25323060 - 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: 25323060 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Una prima impressione

In vendita un appartamento ben tenuto in un grazioso condominio nel quartiere di Zellerfeld. Costruito nel 1979, l'edificio comprende un totale di sei unità abitative ed è in ottime condizioni. L'unità in vendita si trova al primo piano e offre circa 50 metri quadrati di superficie abitabile distribuiti su due locali. L'appartamento dispone di un ampio soggiorno, una camera da letto e un bagno, rendendolo ideale per single o coppie. La zona giorno offre ampio spazio per il relax e si apre direttamente su un balcone con una piacevole vista. È possibile installare un camino, per un maggiore comfort. Il tetto dell'edificio è stato sostituito nel 2023 e il balcone è stato oggetto di un'ampia ristrutturazione nel 2024. Questi ammodernamenti contribuiscono in modo significativo al mantenimento del valore dell'immobile. Nel 2012 sono stati rinnovati anche l'impianto elettrico, il bagno, le finestre (comprese le persiane) e le porte-finestre. Il riscaldamento è fornito da termoconvettori ad accumulo, anch'essi sostituiti nel 2012. Ogni appartamento di questo complesso include un posto auto, il che rappresenta un ulteriore vantaggio. Le spese condominiali mensili sono di circa 235 € per appartamento, mantenendo i costi di gestione ragionevoli. È inclusa anche una piccola cantina. Questo appartamento è particolarmente adatto a chi cerca uno spazio abitativo compatto e ben tenuto. Grazie agli ammodernamenti effettuati negli ultimi anni, l'immobile si presenta in ottime condizioni. Per i potenziali acquirenti che stanno valutando un finanziamento, i servizi di "von Poll Finance" sono disponibili per garantire un processo di acquisto senza intoppi. Le visite possono essere organizzate in modo flessibile. Saremo lieti di illustrarvi i vantaggi di questo immobile in modo più dettagliato e di rispondere a qualsiasi domanda su questa interessante opportunità abitativa. Situato nel quartiere di Zellerfeld, offre un comodo accesso ai negozi per le necessità quotidiane e ad altri servizi. Vi invitiamo cordialmente a fissare una visita personale e a scoprire in prima persona i vantaggi dell'appartamento.

**Codice oggetto: 25323060 - 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: 25323060 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25323060 - 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)