

Clausthal-Zellerfeld

## Bellissimo appartamento di 3 locali al 2° piano con circa 75 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e balcone

Codice oggetto: 25323108



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

PREZZO D'ACQUISTO: 69.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 75 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25323108 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

Codice oggetto: 25323108 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## A colpo d'occhio

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Codice oggetto      | 25323108  |
| Superficie netta    | ca. 75 m² |
| Vani                | 3         |
| Camere da letto     | 2         |
| Bagni               | 1         |
| Anno di costruzione | 1960      |

|                        |                                                 |
|------------------------|-------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 69.000 EUR                                      |
| Appartamento           | Piano                                           |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 2.750,- € (inkl. MwSt.) |
| Stato dell'immobile    | Curato                                          |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                       |
| Superficie lorda       | ca. 5 m²                                        |
| Caratteristiche        | Cucina componibile, Balcone                     |

Codice oggetto: 25323108 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Dati energetici

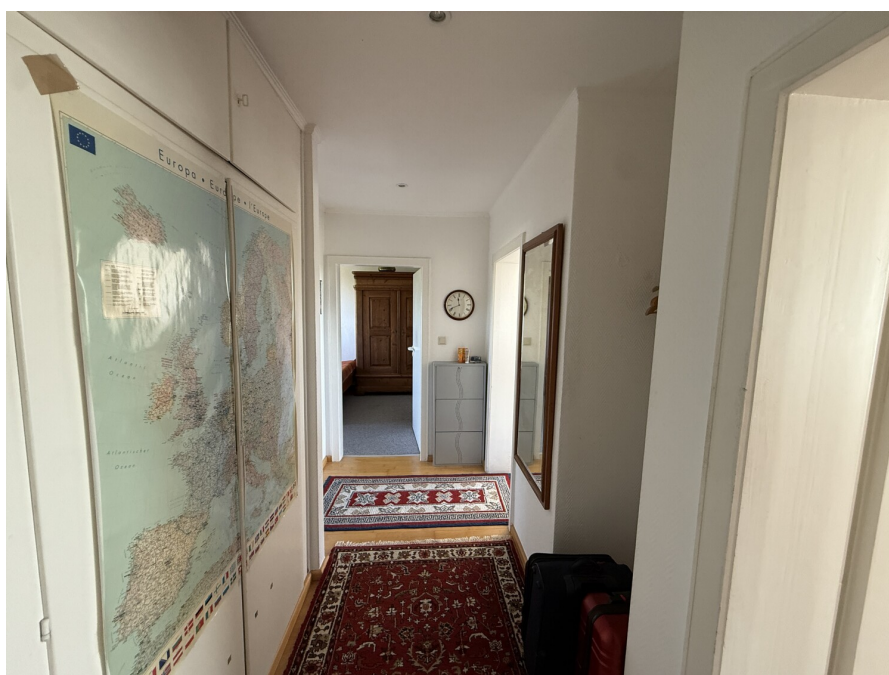
|                                         |                          |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | Teleriscaldamento        | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Teleriscaldamento Vapore | Consumo energetico                                    | 71.00 kWh/m²a                    |
| Certificazione energetica valido fino a | 16.09.2028               | Classe di efficienza energetica                       | B                                |
| Fonte di alimentazione                  | Teleriscaldamento        | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1960                             |

Codice oggetto: 25323108 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



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



Codice oggetto: 25323108 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25323108 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25323108 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25323108 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25323108 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



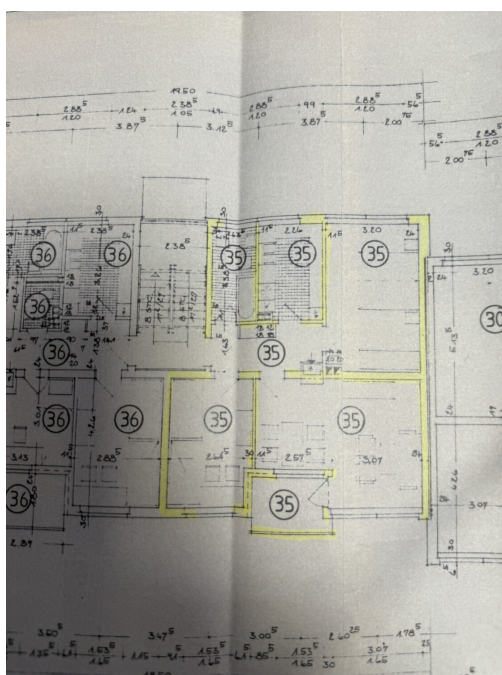
Codice oggetto: 25323108 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25323108 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25323108 - 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: 25323108 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Una prima impressione

Godetevi la vita in città: appartamento ben tenuto con parcheggio e vicino alle scuole. Benvenuti in questo appartamento di 3 locali ben tenuto con circa 75 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, situato in un edificio plurifamiliare costruito nel 1960. L'appartamento colpisce per la sua disposizione pratica, la posizione centrale e le versatili opzioni di utilizzo, ideale sia per proprietari che per investimenti immobiliari. Situato al secondo piano di un edificio regolarmente manutenzionato, l'appartamento offre un ingresso accogliente e conduce al corridoio, da cui tutte le stanze sono accessibili separatamente, un vantaggio per famiglie, coppie o soluzioni abitative condivise. L'ampia zona giorno offre ampio spazio per una comoda zona soggiorno e una zona pranzo. Le ampie finestre lasciano entrare molta luce naturale. Sono disponibili due tranquille camere da letto che possono essere utilizzate in modo flessibile come camere da letto, camerette o uffici. Le stanze presentano una disposizione funzionale e offrono numerose possibilità di design. Il bagno è dotato di vasca, lavandino e WC. La cucina è spaziosa e offre spazio per tutti gli elettrodomestici essenziali. L'appartamento è dotato di teleriscaldamento, che garantisce temperature confortevoli e un sistema di riscaldamento moderno e sostenibile. La qualità complessiva degli impianti e degli accessori è standard, offrendovi la flessibilità necessaria per personalizzare lo spazio. L'immobile è ben tenuto, consentendo ai nuovi proprietari di trasferirsi o affittarlo con il minimo sforzo. Un vantaggio particolare è il parcheggio in loco, che migliora notevolmente la comodità quotidiana. È incluso anche un ripostiglio in cantina. L'appartamento è situato in posizione centrale, con un'eccellente infrastruttura. Negozi, bar e ristoranti sono facilmente raggiungibili, così come i mezzi pubblici. Particolarmente adatto alle famiglie: tutte le scuole sono nelle vicinanze, rendendo l'appartamento adatto a una varietà di stili di vita. Anche i pendolari beneficiano degli ottimi collegamenti con i mezzi pubblici e del rapido accesso alle principali arterie stradali. Che stiate cercando un appartamento per uso personale o come investimento, questa proprietà combina una posizione centrale con una disposizione pratica e impianti e accessori ben tenuti. Interessati? Saremo lieti di fissare un appuntamento per una visita e di informarvi personalmente sulle numerose possibilità offerte da questa proprietà. Attendiamo con ansia la vostra richiesta! Per un finanziamento, si prega di contattare la Sig.ra Keller presso "von Poll Finance".

**Codice oggetto: 25323108 - 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: 25323108 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.9.2028.

Endenergiebedarf beträgt 71.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme Dampf.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Codice oggetto: 25323108 - 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)