

Clausthal-Zellerfeld

Casa bifamiliare in posizione centrale con circa 235 m² di superficie abitabile e 444 m² di terreno

Codice oggetto: 25323097



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 189.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 235 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 444 m²

Codice oggetto: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

Codice oggetto: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25323097
Superficie netta	ca. 235 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	6
Bagni	2
Anno di costruzione	1800
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	189.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	181.60 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	28.08.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900

Codice oggetto: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La proprietà



Codice oggetto: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La proprietà



Codice oggetto: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La proprietà



Codice oggetto: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La proprietà



Codice oggetto: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La proprietà



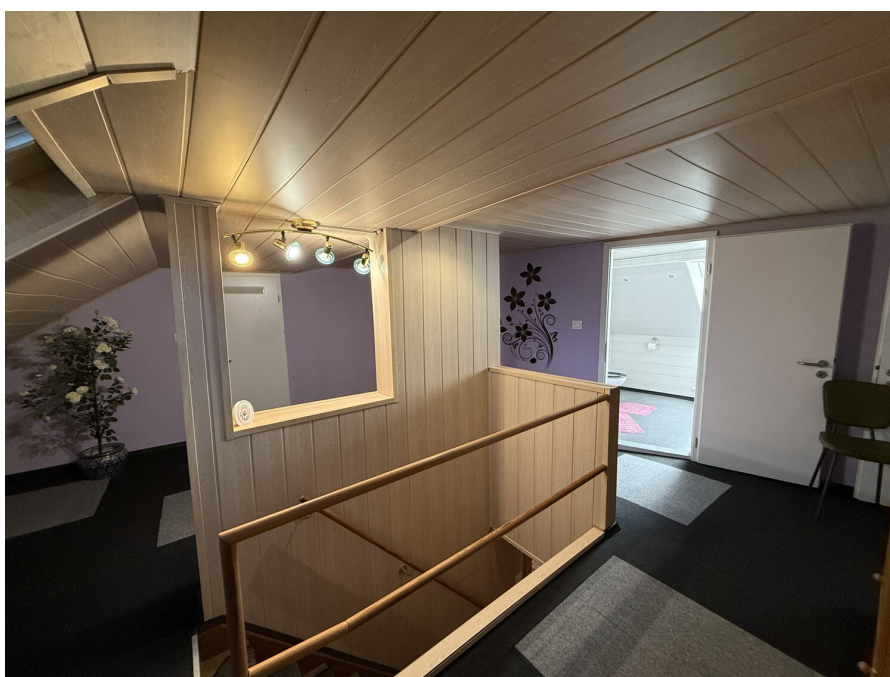
Codice oggetto: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La proprietà



Codice oggetto: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La proprietà



Codice oggetto: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La proprietà



Codice oggetto: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La proprietà



Codice oggetto: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La proprietà



Codice oggetto: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La proprietà



Codice oggetto: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La proprietà



Codice oggetto: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La proprietà



Codice oggetto: 25323097 - 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

Codice oggetto: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Una prima impressione

Affascinante casa bifamiliare con cantina a volta e piccolo giardino. Questa casa bifamiliare ben tenuta, costruita nel 1800, coniuga il fascino tradizionale con il comfort abitativo moderno. La superficie abitabile di circa 235 m² offre un totale di otto vani ben proporzionati, tra cui sei camere da letto e due bagni. La proprietà è particolarmente adatta a famiglie, nuclei familiari multigenerazionali o acquirenti che desiderano combinare l'abitazione con l'affitto. Il terreno si estende per circa 444 m² e dispone di un'area esterna ben curata e di una pratica rimessa con garage annesso. La facciata è completamente isolata e rivestita in ardesia. La casa è stata completamente ristrutturata nel 1985. Il caratteristico doppio tetto in stile Harz e la solida cantina storica a volta sottolineano lo stile architettonico originale e offrono ulteriore spazio di stoccaggio e versatili possibilità di utilizzo. Il piano terra ospita un appartamento indipendente di circa 75 m². Questa unità è attualmente affittata e genera un canone di locazione netto annuo di 3.600 €. Un vantaggio per i potenziali acquirenti che apprezzano una fonte di reddito diretta o che intendono abitare personalmente l'immobile in futuro. L'appartamento principale, situato al primo piano e in mansarda, offre una generosa superficie abitabile di 160 m². Qui troverete diversi ambienti utilizzabili in modo flessibile, che possono essere progettati in base alle preferenze individuali. Una disposizione accogliente, un'ampia luce naturale e la planimetria classica creano un ambiente abitativo piacevole. I bagni sono funzionali e le finiture di pavimenti e pareti riflettono lo standard di una proprietà degli anni '80, ben tenuta. Due moderni impianti di riscaldamento centralizzato a gas, rinnovati nel 2014 e nel 2016, forniscono un calore confortevole e assicurano temperature piacevoli con un'ottima efficienza energetica. La qualità degli impianti e degli accessori soddisfa uno standard funzionale medio. La versatilità della casa è particolarmente degna di nota: che si tratti di una spaziosa casa familiare, di una residenza multigenerazionale o di una combinazione di residenza e affitto, qui si possono realizzare numerosi stili di vita. Lo stretto vialetto di accesso alla proprietà dovrebbe essere preso in considerazione durante la visita. Il capannone con garage offre ampio spazio per veicoli, biciclette o attrezzature da giardino. Sia la casa che il terreno sono in ottime condizioni. L'ultima ristrutturazione completa è stata effettuata nel 1985 e da allora sono stati effettuati regolarmente importanti ammodernamenti, come l'impianto di riscaldamento. La tranquillità e la solida costruzione rendono questa proprietà un'opzione interessante per gli acquirenti che desiderano combinare l'architettura storica con il comfort abitativo moderno. Le foto dell'appartamento al piano terra non vengono pubblicate per motivi di riservatezza. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per una visita e a constatare di persona le diverse possibilità e il confortevole ambiente abitativo offerto da questa casa bifamiliare. La Sig.ra Keller di "von Poll Finance" è a vostra disposizione per assistervi

nella ricerca del finanziamento.

Codice oggetto: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Dettagli dei servizi

- kleiner Garten
- 1 Wohneinheit im EG mit 75 qm
- 1 große Wohneinheit im 1 OG und DG mit 160 qm
- Schuppen mit Garage
- Außenbeschlag Schiefer
- Grundsanierung 1985
- Harzer Doppeldach
- Gas-Heizungen 2014/2016
- enge Zufahrt
- alles aus 1985 (letzte größere Sanierung)
- Harzer Gewölbekeller
- Fassade gedämmt und geschiefert

Codice oggetto: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tutto sulla posizione

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 Sachsenanhalt, 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).

Codice oggetto: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 181.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25323097 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com