

**Clausthal-Zellerfel**

# Casa bi-trifamiliare con circa 203 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e circa 385 m<sup>2</sup> di terreno nel centro di Zellerfeld

**Codice oggetto: 25323098**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 119.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 203 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 385 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel**

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

**Codice oggetto: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25323098
Superficie netta	ca. 203 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1928

Prezzo d'acquisto	119.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Superficie lorda	ca. 45 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile

**Codice oggetto: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	228.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	27.09.2035	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1928

Codice oggetto: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## La proprietà



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



Codice oggetto: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## La proprietà



Codice oggetto: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## La proprietà



Codice oggetto: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## La proprietà



Codice oggetto: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## La proprietà



Codice oggetto: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## La proprietà



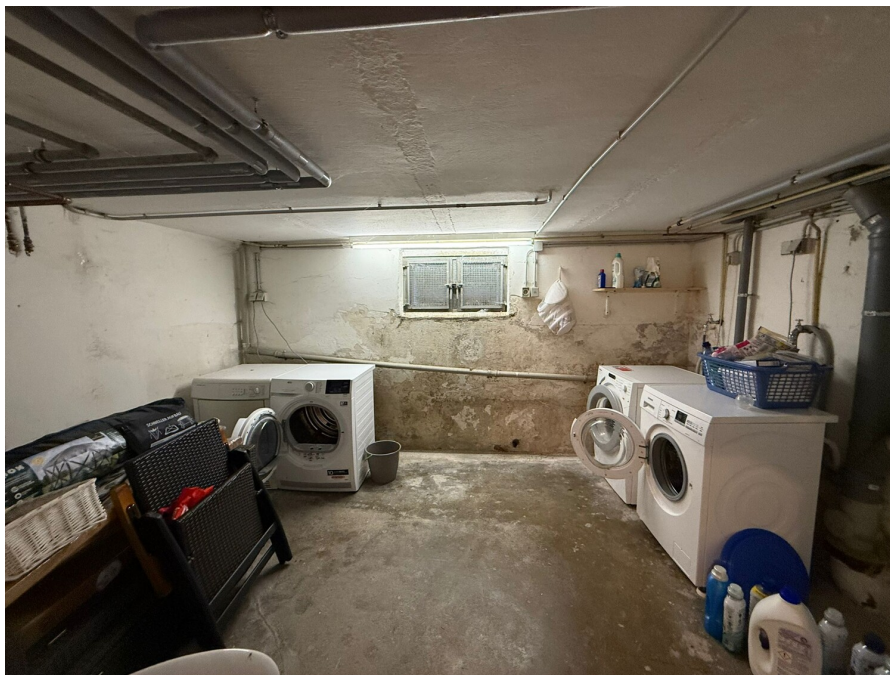
Codice oggetto: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## La proprietà



Codice oggetto: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel

## 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: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel**

## Una prima impressione

Casa plurifamiliare con giardino: zona giorno centrale e spazio per la visione. Questa casa plurifamiliare colpisce per l'ampio spazio abitativo e la posizione centrale. Con circa 203 m<sup>2</sup> di superficie abitabile distribuita su tre appartamenti e un terreno di circa 385 m<sup>2</sup>, questa proprietà offre numerose possibilità, sia per uso personale con reddito da locazione aggiuntivo, sia come casa multigenerazionale. Costruita nel 1928 con struttura a graticcio, la casa è stata notevolmente modernizzata nel corso degli anni. Nel 2003 sono stati sostituiti gli infissi in PVC, così come l'impianto elettrico e idraulico al piano terra e al piano superiore. Le finiture generali sono di qualità standard. L'immobile necessita di ristrutturazione e offre quindi agli acquirenti interessati l'opportunità di realizzare le proprie idee e visioni. La casa comprende un totale di 10 locali. La disposizione è flessibile: sono disponibili sei camere da letto, distribuite tra i tre appartamenti. Ognuno dei tre bagni è dotato di arredamenti funzionali, il che facilita la vita quotidiana in una casa con più residenti. Gli appartamenti sono dotati di riscaldamento a pavimento individuale. Sono presenti in totale tre impianti di riscaldamento centralizzato a gas (installati nel 2002, 2000 e 1986), che consentono la regolazione individuale della temperatura in ogni unità. Naturalmente, sono ancora necessari alcuni lavori di ristrutturazione o ristrutturazione, in particolare nella soffitta. Tuttavia, questo consente di realizzare direttamente il proprio gusto personale. Il seminterrato completo dell'edificio è una caratteristica pratica, che offre ulteriore spazio per riporre articoli per la casa, forniture o hobby. All'esterno, il giardino invita al relax. Un capanno esistente offre spazio per attrezzi da giardino, biciclette o altre attrezzature. L'attuale stato di occupazione è degno di nota: l'appartamento al piano terra è attualmente affittato, con un canone mensile di 305 euro. Il contratto di locazione scade il 31 dicembre. Le restanti due unità sono attualmente libere e possono essere utilizzate secondo i propri desideri o affittate. La struttura del tetto è caratterizzata dal cosiddetto doppio tetto dell'Harz, un metodo di costruzione tradizionale di questa regione, che garantisce un'affittanza affidabile dalle intemperie e un clima interno confortevole. L'immobile è situato in posizione centrale e quindi molto ben collegato alle infrastrutture locali. Negozi, scuole, medici e trasporti pubblici sono tutti facilmente raggiungibili. I residenti beneficiano di brevi distanze e di un accesso ottimale a tutti i servizi essenziali. Grazie alla sua posizione favorevole e alla sua flessibilità, l'immobile è adatto a famiglie, investitori o proprietari che riconoscono il potenziale di questo edificio, che necessita di ristrutturazione. La casa offre una solida base per realizzare i propri sogni abitativi. Saremo lieti di fornirvi documentazione dettagliata su richiesta e di organizzare una visita personalizzata. Scoprite di persona le possibilità offerte da questa proprietà. La Sig.ra Keller del nostro reparto finanziario, "von Poll Finance", sarà lieta di assistervi con il finanziamento. Attendiamo con ansia la vostra richiesta.

**Codice oggetto: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel**

## **Dettagli dei servizi**

- Harzer Doppeldach
- Fenster/Elektrik 2003
- zentrale Lage
- Garten mit Schuppen
- unterkellert
- Harzer Doppeldach
- 3 Wohneinheiten
- Elektrik EG. erneuert 2003
- Leitungssystem EG und OG 2003 neu
- Kunststofffenster aus 2003
- 3 Gas-Etagenheizngen

**Codice oggetto: 25323098 - 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: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 228.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 25323098 - 38678 Clausthal-Zellerfel**

## **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)**