

Clausthal-Zellerfeld

# Appartamento al piano terra arredato e ristrutturato di circa 42 m<sup>2</sup> in Kurze Straße

Codice oggetto: 25323120



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

PREZZO D'ACQUISTO: 57.950 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 42 m<sup>2</sup> • VANI: 1

Codice oggetto: 25323120 - 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: 25323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## A colpo d'occhio

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Codice oggetto      | 25323120   |
| Superficie netta    | ca. 42 m²  |
| Vani                | 1          |
| Camere da letto     | 1          |
| Bagni               | 1          |
| Anno di costruzione | 1980       |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage |

|                        |                                                 |
|------------------------|-------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 57.950 EUR                                      |
| Appartamento           | Piano                                           |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 2.750,- € (inkl. MwSt.) |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                       |
| Caratteristiche        | Cucina componibile, Balcone                     |

Codice oggetto: 25323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia                             | 101.00 kWh/m²a                      |
| Certificazione energetica valido fino a | 19.08.2028    | Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1980                                |



Codice oggetto: 25323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà





Codice oggetto: 25323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà





Codice oggetto: 25323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25323120 - 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: 25323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Una prima impressione

Luminoso monolocale con balcone e garage. Benvenuti in un grazioso appartamento nel quartiere di Clausthal, che si distingue per la sua riuscita combinazione di funzionalità, potenziale di locazione e posizione centrale. Questo monolocale si trova al piano rialzato di un condominio ben tenuto, costruito nel 1980. Con una superficie abitabile di circa 42,78 m², l'immobile offre versatili possibilità di utilizzo, un'opportunità interessante sia per i proprietari che per gli investitori. L'appartamento dispone di una zona giorno e notte aperta e generosa, che beneficia di abbondante luce naturale grazie alle ampie finestre e offre accesso al balcone. Le finestre principali, modernizzate nel 2017, e la portafinestra sostituita offrono un'efficienza energetica moderna e contribuiscono a creare un ambiente abitativo piacevole. Da qui si può godere di una splendida vista sull'area esterna ben curata, indisturbati dai rumori esterni. La cucina separata è dotata di una cucina componibile senza tempo, che consente di cucinare in modo efficiente anche in uno spazio più piccolo. Qui troverete tutto il necessario per preparare i pasti. Anche il bagno è stato completamente ristrutturato nel 2017 e soddisfa gli standard odierni di comfort e funzionalità. È dotato di cabina doccia, WC e sanitari moderni. Ulteriore spazio di archiviazione è disponibile nel corridoio, ideale per riporre vestiti e articoli per la casa. Una cantina con serratura completa l'offerta e offre ampio spazio per articoli stagionali o altri effetti personali. La cantina in comune con allaccio per la lavatrice è un altro pratico punto di forza per i residenti. Un ulteriore vantaggio è il garage incluso nel prezzo di acquisto, che consente un parcheggio comodo e sicuro. Inoltre, l'impianto di riscaldamento centralizzato dell'edificio è stato completamente rinnovato nel 2024, garantendo sia un comfort abitativo moderno che bassi costi di gestione. L'appartamento si trova in un quartiere piacevole con ottime infrastrutture. Negozi, trasporti pubblici e attività ricreative sono a pochi minuti di distanza. Il suo elevato potenziale di locazione rende questa proprietà un'opzione interessante non solo per i proprietari, ma anche per gli investitori. In conclusione: questo appartamento offre una disposizione ottimale, finiture moderne ed è in ottime condizioni. La combinazione di una progettazione attenta, caratteristiche pratiche e una posizione privilegiata si rivolge a un'ampia gamma di gruppi target. Lasciatevi convincere dei numerosi vantaggi durante una visita di persona. Non vediamo l'ora di sentirvi! La Sig.ra Keller del nostro reparto finanziario, "von Poll Finance", può assistervi con il finanziamento.



Codice oggetto: 25323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Dettagli dei servizi

- Erdgeschoss /Hochparterre
- gute Vermietbarkeit
- Bad neu 2017
- Hauptfenster und Tür zum Balkon neu in 2017
- in kl. Garage
- Heizung im Haus 2024 neu

Codice oggetto: 25323120 - 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: 25323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.8.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 101.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.  
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 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: 25323120 - 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)