

Clausthal-Zellerfeld

Casa bifamiliare con struttura in legno e 238 m<sup>2</sup> di superficie abitabile nei pressi dell'università, adatta come immobile da investimento.

*Codice oggetto: 25323122*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 179.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 230 m<sup>2</sup> • VANI: 7.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 550 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25323122 - 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: 25323122 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25323122
Superficie netta	ca. 230 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7.5
Bagni	3
Anno di costruzione	1900
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	179.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25323122 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

Codice oggetto: 25323122 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



VP



Codice oggetto: 25323122 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25323122 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



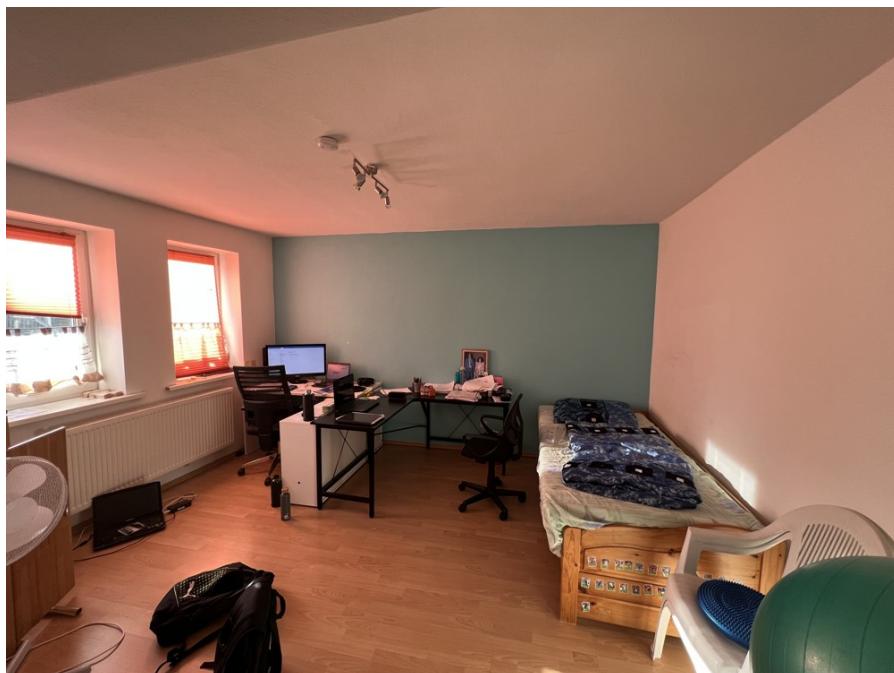
Codice oggetto: 25323122 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25323122 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



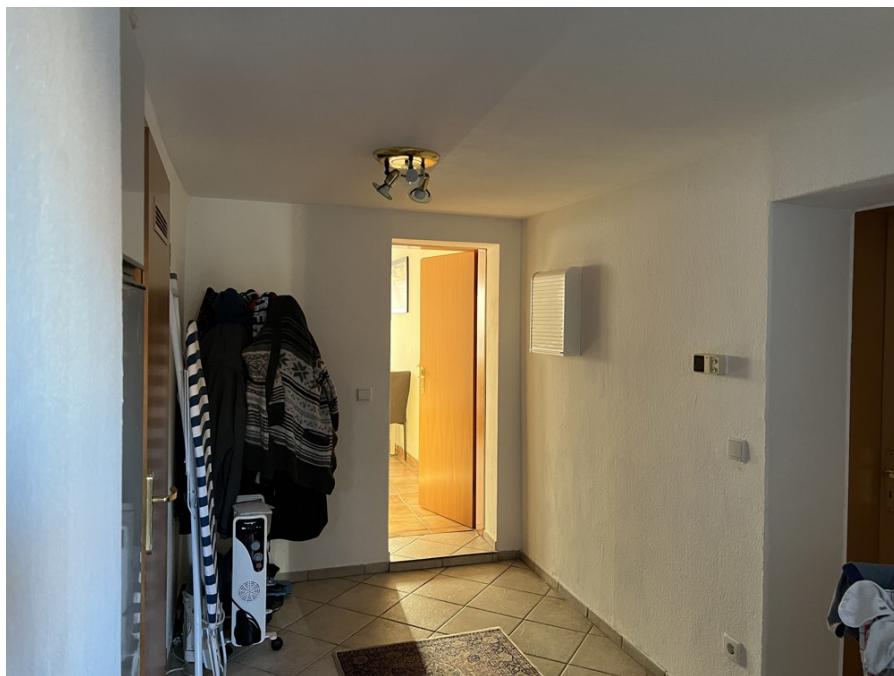
Codice oggetto: 25323122 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25323122 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



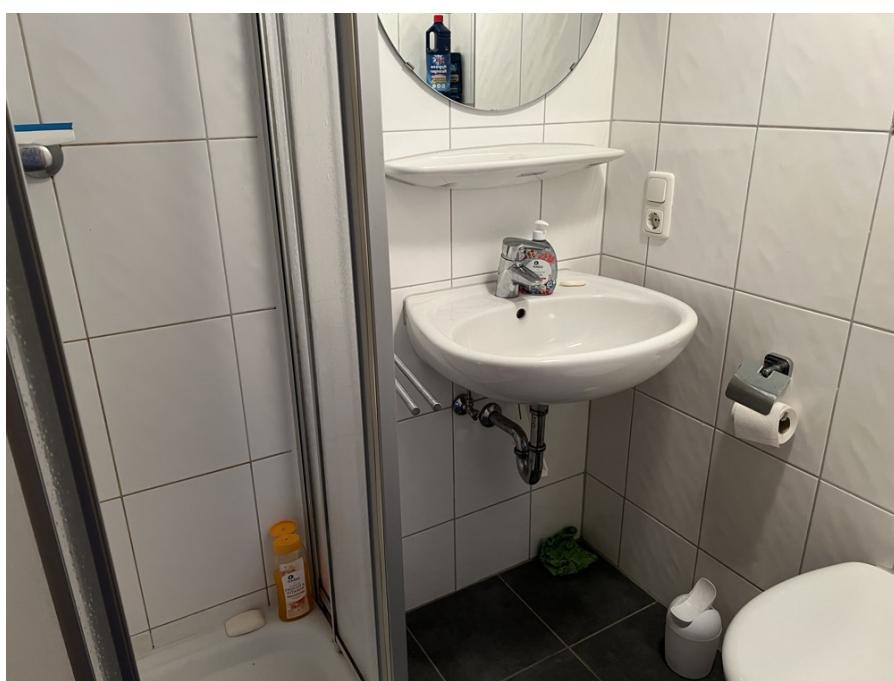
Codice oggetto: 25323122 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25323122 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25323122 - 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: 25323122 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Una prima impressione

Nella città mineraria e universitaria di Clausthal-Zellerfeld, non lontano dal centro città e nelle immediate vicinanze del campus dell'Università Tecnica, si trova questa storica casa bifamiliare su un terreno di circa 550 m<sup>2</sup>. Costruita prima del 1900, la casa fa parte di un complesso edilizio di interesse storico. Attualmente comprende due appartamenti con una superficie abitabile complessiva di circa 231 m<sup>2</sup>, entrambi affittati. Il piano terra ospita un appartamento di circa 81 m<sup>2</sup> con 3,5 locali, cucina e bagno con doccia e WC. Questo appartamento è stato completamente sventrato e ricostruito nel 1998. L'impianto elettrico, le tubature idriche e fognarie, il riscaldamento, il bagno, tutti i soffitti e le pareti sono stati rinnovati. Le finestre sono state sostituite nel 2012. Il piano superiore e la mansarda ospitano un appartamento di circa 150 m<sup>2</sup> con 4 locali, due bagni (uno con doccia, uno con vasca) e una cucina. Questo appartamento è stato completamente ristrutturato nel 2005. Oltre ai lavori di ristrutturazione previsti per l'altro appartamento, sono stati isolati anche il sottotetto e le falde del tetto e sono stati installati nuovi lucernari (2012). La facciata posteriore (in legno e ardesia) è stata ristrutturata, incluso l'isolamento, nel 2014. Nel 1998 è stata inoltre realizzata una piccola terrazza per gli inquilini. Parte delle fondamenta e alcune sezioni della struttura di base del capannone sono state rinnovate nel 2010. Un'ulteriore ristrutturazione dell'appartamento sarebbe probabilmente possibile. L'affitto, molto ragionevole, è attualmente di 21.840 euro all'anno e potrebbe essere facilmente aumentato in questa posizione. Questo affitto si ottiene affittando le stanze singolarmente a studenti. Ciò è facilmente realizzabile grazie all'immediata vicinanza al centro di formazione. La casa dispone di una cantina parzialmente a volta, tipica dei monti Harz. La casa è un edificio storico, pertanto non è richiesta una certificazione energetica. Vi preghiamo di contattarci per fissare un appuntamento per visionare questi immobili di persona. La Sig.ra Keller/von Poll Finance sarà lieta di assistervi con il finanziamento.

Codice oggetto: 25323122 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Dettagli dei servizi

- TU nahe Lage
- 2 Wohneinheiten
- neue Fenster 2012
- mehrere durchgeführte Sanierungen
- Fassade Schiefer
- Grundstück von hinten erreichbar

Codice oggetto: 25323122 - 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, Asthmatischen 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: 25323122 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Ulteriori informazioni

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Codice oggetto: 25323122 - 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](http://www.von-poll.com)