

Clausthal-Zellerfeld

# Zwei Häuser-ein Preis, -Traumlage, 4 Wohneinheiten, 285 m<sup>2</sup> Wohnfläche und rund 623 m<sup>2</sup> Grundstück

Codice oggetto: 26323076



PREZZO D'ACQUISTO: 325.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 285 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 623 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26323076 - 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: 26323076 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26323076</b>
Superficie netta	<b>ca. 285 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>10</b>
Bagni	<b>4</b>
Anno di costruzione	<b>1989</b>
Garage/Posto auto	<b>2 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>325.000 EUR</b>
Casa	<b>Porzioni di bifamiliari</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualficazione	<b>2021</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 10 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Giardino / uso comune, Balcone</b>

Codice oggetto: 26323076 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>151.30 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>20.06.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>E</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1990</b>

Codice oggetto: 26323076 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 26323076 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 26323076 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 26323076 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 26323076 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



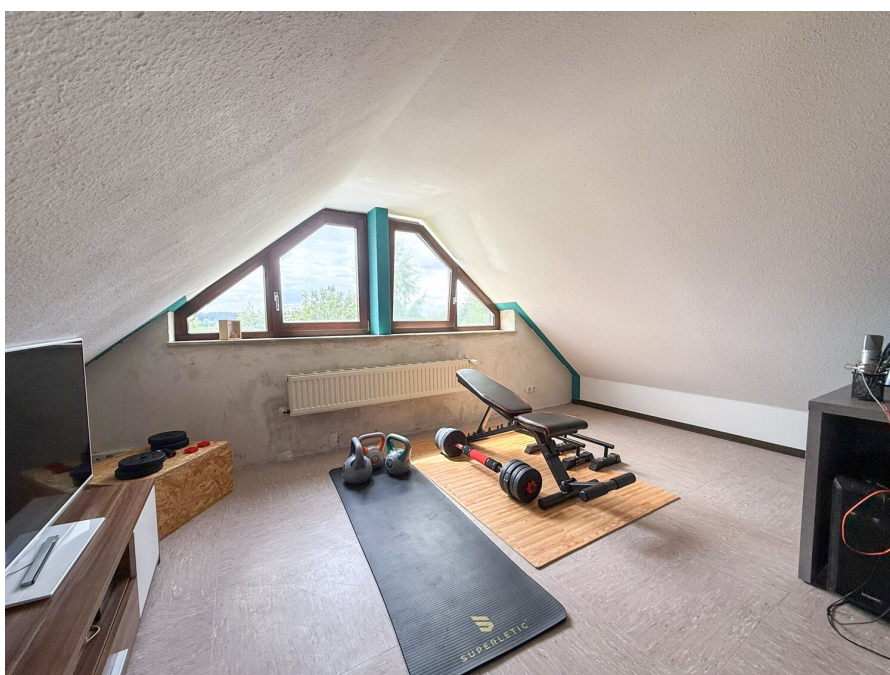
Codice oggetto: 26323076 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



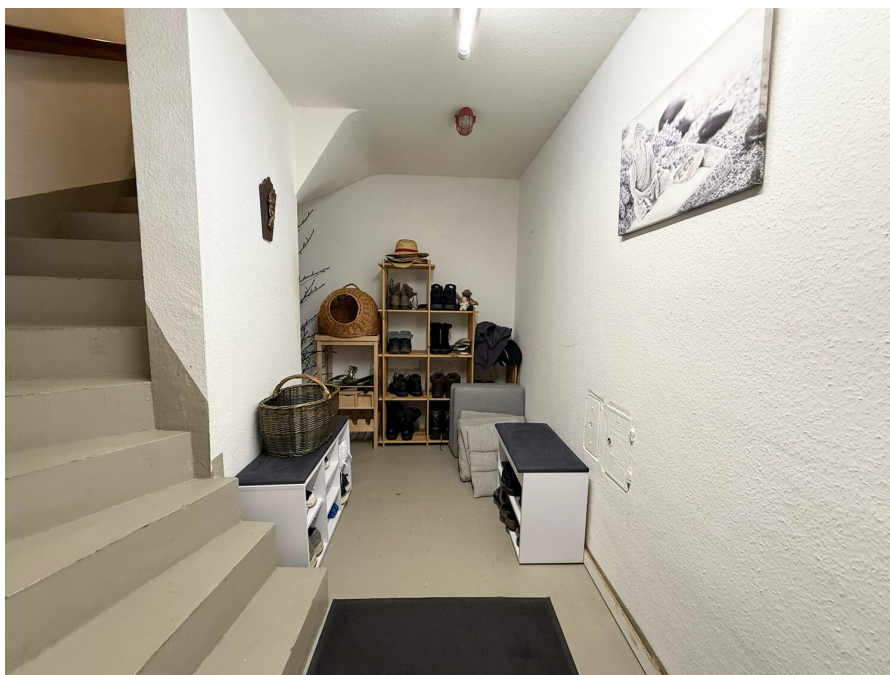
Codice oggetto: 26323076 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 26323076 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 26323076 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 26323076 - 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: 26323076 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Una prima impressione

**Vielseitige Doppelhaushälfte mit zwei vermieteten Wohnungen und zwei Apartments auf großzügigem Gartengrundstück**

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1989 befindet sich auf einem ca. 623 m<sup>2</sup> großen Gartengrundstück und bietet mit einer Gesamtwohnfläche von rund 285 m<sup>2</sup> vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Objekt erstreckt sich über drei Ebenen und verfügt insgesamt über zehn Zimmer sowie vier Badezimmer. Die massive Bauweise und das klassische Satteldach unterstreichen die solide Substanz der Immobilie.

Derzeit sind die beiden Hauptwohnungen vermietet und erzielen laufende Mieteinnahmen. Die Wohnungen präsentieren sich in einem modernen und gepflegten Zustand und wurden fortlaufend instand gehalten. Die beiden Souterrain-Apartments werden frei übergeben und bieten dem zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit, diese nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und aufzuwerten. Dadurch eröffnen sich zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Gästebereich, Homeoffice, Mehrgenerationenlösung oder zur separaten Vermietung.

Im Jahr 2021 wurde die Heizungsanlage umfassend erneuert. Die moderne Gaszentralheizung sorgt seitdem für eine zuverlässige und effiziente Wärmeversorgung des gesamten Hauses. Die Ausstattung entspricht insgesamt einem zeitgemäßen Wohnstandard.

Die Wohnbereiche überzeugen durch ihre helle und freundliche Atmosphäre. Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen ein angenehmes Wohngefühl. Von hier aus genießen Sie einen schönen Blick ins Grüne. Pflegeleichte Bodenbeläge in Holzoptik verleihen den Räumen eine warme und wohnliche Ausstrahlung.

Die geräumigen Küchen bieten ausreichend Platz für den täglichen Bedarf. Moderne Einbauschränke, großzügige Arbeitsflächen sowie ein Essplatz am Fenster schaffen eine gelungene Verbindung aus Funktionalität und Wohnkomfort. Dunkle Fliesenböden runden die zeitgemäße Gestaltung harmonisch ab.

Für entspannte Stunden im Freien stehen insgesamt zwei Balkone und zwei Terrassen zur Verfügung. Die Balkone bieten einen schönen Ausblick ins Umland und ausreichend Platz für gemütliche Sitzgelegenheiten. Der großzügige Garten lädt zu vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten ein – ob als Spielfläche für Kinder, Rückzugsort zur Erholung oder für passionierte Hobbygärtner. Gepflegte Grünflächen und eine ansprechende Bepflanzung verleihen dem Außenbereich zusätzlichen Charme.

Die insgesamt vier Badezimmer sind hell gefliest und verfügen teilweise über Badewannen, Duschen, moderne Waschtische sowie Fenster für Tageslicht und natürliche Belüftung. Ergänzt wird das Raumangebot durch separate WC-Bereiche und praktische Ablageflächen.

In den oberen Etagen befinden sich neben den Schlafzimmern weitere flexibel nutzbare Räume, die sich ideal als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Hobbyraum eignen. Dachgauben und große Fenster sorgen auch hier für ein angenehmes Raumgefühl und vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight sind die beiden Souterrain-Apartments mit eigenem Zugang. Nach einer Modernisierung bieten sie ideale Voraussetzungen für Mehrgenerationenwohnen, Gästeunterkünfte, ein separates Büro oder zusätzliche Mieteinnahmen. Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet dadurch umfangreiche Lager- und Nutzflächen.

Für Fahrzeuge stehen zwei separate Garagen zur Verfügung.

Zu beachten ist, dass eine Erneuerung der Dränage erforderlich ist und die Pflasterung des Vorhofs modernisiert werden sollte. Dies bietet gleichzeitig die Möglichkeit, den Außenbereich nach eigenen Vorstellungen neu zu gestalten.

Insgesamt handelt es sich um eine attraktive Immobilie mit solider Bausubstanz, modernem Wohnstandard in den Hauptwohnungen und zusätzlichem Entwicklungspotenzial in den beiden Apartments. Die Kombination aus bestehenden Mieteinnahmen, großzügigem Platzangebot und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten macht dieses Objekt sowohl für Kapitalanleger als auch für Käufer mit langfristigen Wohn- und Nutzungskonzepten besonders interessant.

Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Bei Fragen zur Finanzierung steht Ihnen Frau Keller von VON POLL FINANCE gerne beratend zur Verfügung.

**Codice oggetto: 26323076 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## **Dettagli dei servizi**

**Massive Bauweise, Satteldach**

**3 Etagen, unterkellert (Souterrain-Apartments)**

**Gaszentralheizung**

**2 separate Garagen**

**2 Balkone, 2 Terrassen**

**Großes Gartengrundstück (623 m<sup>2</sup>)**

**4 Badezimmer gesamt**

**Souterrain-Apartments mit eigenem Zugang**

**Pflasterung Vorhof erneuerungsbedürftig**

**Codice oggetto: 26323076 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## **Tutto sulla posizione**

### **Lage und Verkehrsanbindung**

**Clausthal-Zellerfeld ist die größte Stadt im Oberharz und Sitz der renommierten Technischen Universität Clausthal — ein lebendiger Hochschulstandort mit ausgeprägter Infrastruktur mitten in der Natur. Die Stadt bietet eine vollständige Grundversorgung mit Supermärkten, Ärzten, Apotheken, Schulen und Kindergärten sowie ein vielfältiges kulturelles und gastronomisches Angebot.**

**Das Objekt liegt in der ruhigen, begehrten Wohnlage „Am Sonnenhang“ — erhöht gelegen mit freiem Ausblick in die umliegende Harzer Landschaft. Trotz der ruhigen Lage sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die Altenauer Therme sowie weitere Freizeitangebote des Harzes — Wanderwege, Loipen, Skipisten und Stauseen — befinden sich in unmittelbarer Umgebung.**

**Die überregionale Anbindung erfolgt über die B242 und B498 in Richtung Goslar (ca. 20 km) und Braunlage. Mehrere Buslinien verbinden Clausthal-Zellerfeld mit den umliegenden Gemeinden und dem regionalen Bahnnetz.**

**Codice oggetto: 26323076 - 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.

**Codice oggetto: 26323076 - 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)**