

**Clausthal-Zellerfeld / Buntenbock**

# Interessantes Einfamilienhaus mit ca. 195 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Garage und großen Garten

**Codice oggetto: 26323022**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 69.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 195 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 832 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26323022 - 38678 Clausthal-Zellerfeld / Buntenbock**

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

Codice oggetto: 26323022 - 38678 Clausthal-Zellerfeld / Buntentrock

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26323022	Prezzo d'acquisto	69.500 EUR
Superficie netta	ca. 195 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	9	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Camere da letto	4		
Bagni	1		
Anno di costruzione	1800		
Garage/Posto auto	1 x Garage		

Codice oggetto: 26323022 - 38678 Clausthal-Zellerfeld / Buntenbock

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	245.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	01.10.2034	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1800

Codice oggetto: 26323022 - 38678 Clausthal-Zellerfeld / Buntenbock

## La proprietà



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



Codice oggetto: 26323022 - 38678 Clausthal-Zellerfeld / Buntenbock

## La proprietà



Codice oggetto: 26323022 - 38678 Clausthal-Zellerfeld / Buntenbock

## La proprietà



Codice oggetto: 26323022 - 38678 Clausthal-Zellerfeld / Buntenbock

## La proprietà



Codice oggetto: 26323022 - 38678 Clausthal-Zellerfeld / Buntenbock

## La proprietà



Codice oggetto: 26323022 - 38678 Clausthal-Zellerfeld / Buntenbock

## La proprietà



Codice oggetto: 26323022 - 38678 Clausthal-Zellerfeld / Buntenbock

## La proprietà



Codice oggetto: 26323022 - 38678 Clausthal-Zellerfeld / Buntenbock

## La proprietà



Codice oggetto: 26323022 - 38678 Clausthal-Zellerfeld / Buntentock

## La proprietà



Codice oggetto: 26323022 - 38678 Clausthal-Zellerfeld / Buntenbock

## La proprietà



Codice oggetto: 26323022 - 38678 Clausthal-Zellerfeld / Buntenbock

## La proprietà



Codice oggetto: 26323022 - 38678 Clausthal-Zellerfeld / Buntenbock

## La proprietà



Codice oggetto: 26323022 - 38678 Clausthal-Zellerfeld / Buntenbock

## La proprietà



Codice oggetto: 26323022 - 38678 Clausthal-Zellerfeld / Buntenbock

## 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: 26323022 - 38678 Clausthal-Zellerfeld / Buntenbock**

## Una prima impressione

Großzügiges Einfamilienhaus mit Garten in Buntenbock

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 195 m<sup>2</sup> und insgesamt 8 Zimmern bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Käufer, die Raum für individuelle Lebensmodelle suchen. Das Haus wurde um 1800 errichtet und präsentiert sich in einer ruhigen Lage im beliebten Ortsteil Buntenbock. Die Immobilie steht auf einem ca. 832 m<sup>2</sup> großen Grundstück und punktet unter anderem mit einem großen Garten, der über ein separates Gartenhaus verfügt und viel Platz für Freizeitaktivitäten, Hobbygärtner oder entspannte Stunden im Freien bereithält.

Das Einfamilienhaus bietet mit vier bis fünf Schlafzimmern ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für die ganze Familie. Neben insgesamt acht Zimmern verfügt das Objekt über ein Badezimmer. Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und erlaubt direkt nach dem Einzug das gemeinsame Kochen und Genießen.

Die Ausstattung ist teilweise einfach, bietet jedoch eine solide Basis für individuelle Modernisierungsmaßnahmen und persönliche Gestaltungswünsche. Gerade hinsichtlich der Bäder und Elektrik empfiehlt sich eine Sanierung, um die Immobilie auf den neuesten Stand zu bringen und die Wohnqualität zu steigern.

Die Gas-Zentralheizung stammt aus dem Jahr 2001 und sorgt auch in den kühlen Monaten für angenehme Temperaturen im gesamten Wohnbereich. Das ausbaufähige Dachgeschoss mit typisch Harzer Doppeldach eröffnet zusätzliche Möglichkeiten zur Erweiterung der Wohnfläche oder zur Schaffung von eigenen Wohnideen wie Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyraum. Eine Garage ist ebenfalls vorhanden und bietet Schutz für Ihr Fahrzeug sowie zusätzlichen

Stauraum.

Die Lage im Ortsteil Buntenbock spricht besonders jene an, die Wert auf ein ruhiges Umfeld legen, ohne dabei auf eine gute Nachbarschaft und eine naturnahe Umgebung zu verzichten. Der große Garten, zusammen mit dem Gartenhaus, ist ideal für Familienfeste, spielende Kinder oder all jene, die Freiraum und Privatsphäre schätzen.

Das Haus befindet sich in einem leicht sanierungsbedürftigen Zustand. Dadurch erhalten künftige Eigentümer die Möglichkeit, individuelle Vorstellungen hinsichtlich Modernisierung und Raumaufteilung umzusetzen. Die Immobilie ist bereits fertiggestellt und kann flexibel übernommen werden.

Ob als großzügiges Domizil für die ganze Familie, als gemeinsames Zuhause für mehrere Generationen oder als Ausgangspunkt für eigene Wohnträume – dieses Einfamilienhaus bietet das passende Potenzial und wartet darauf, mit neuem Leben gefüllt zu werden. Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin, um sich einen persönlichen Eindruck vor Ort zu verschaffen. Dieses Haus in Buntenbock eröffnet zahlreiche Gestaltungsoptionen in einer ruhigen Lage mit viel Wohn- und Gartenfläche.

Bei der Finanzierung kann Sie Frau Keller von "von Poll Finance" gerne unterstützen.

**Codice oggetto: 26323022 - 38678 Clausthal-Zellerfeld / Buntenbock**

## Tutto sulla posizione

Clausthal-Zellerfeld besticht als charmante Universitätsstadt im Herzen des Harzes durch ihre einzigartige Verbindung von akademischer Tradition und naturnaher Lebensqualität.

Buntenbock ist ein Stadtteil von Clausthal.

Die Stadt bietet eine ruhige, grüne Umgebung mit einer ausgezeichneten Infrastruktur, die sowohl den Alltag als auch die Freizeit bereichert. Besonders Familien schätzen hier die harmonische Balance zwischen lebendigem Studentenleben und einer sicheren, überschaubaren Gemeinschaft, die Raum für eine behagliche und zukunftsorientierte Lebensgestaltung schafft.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt durch eine Vielzahl an liebevoll gestalteten Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, die Kinder und Eltern gleichermaßen begeistern. Nur wenige Gehminuten entfernt laden gepflegte Parks und Spielplätze zum gemeinsamen Verweilen und Entdecken ein, während Sportanlagen und naturnahe Wanderwege vielfältige Aktivitäten für Groß und Klein ermöglichen. Die Nähe zu erstklassigen Bildungseinrichtungen – vom Kindergarten in nur sieben Minuten Fußweg bis hin zu weiterführenden Schulen und der renommierten Technischen Universität Clausthal, die in etwa 40 Minuten zu Fuß erreichbar ist – garantiert eine umfassende Förderung und Betreuung der jüngsten Familienmitglieder.

Auch in puncto Gesundheitsversorgung zeigt sich Clausthal-Zellerfeld als verlässlicher Partner für Familien: Ärzte, Zahnärzte und Apotheken sind in angenehmer Reichweite, sodass im Bedarfsfall schnelle und kompetente Hilfe gewährleistet ist. Für den täglichen Bedarf sorgen nahegelegene Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten, die bequem zu Fuß oder mit dem Bus erreichbar sind. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, beispielsweise die Bushaltestelle

„Buntenbock, Mittelweg“ in nur drei Minuten Fußweg, erleichtert zudem die Mobilität und eröffnet vielfältige Optionen für Ausflüge und Besorgungen.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und zugleich gut vernetzte Wohnlage legen, bietet Clausthal-Zellerfeld ein unvergleichliches Lebensumfeld. Hier verbinden sich Geborgenheit und Gemeinschaft mit einer inspirierenden Umgebung, die Raum für eine glückliche und gesunde Zukunft schenkt.

**Codice oggetto: 26323022 - 38678 Clausthal-Zellerfeld / Buntenbock**

## 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 vorbehaltenlich 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: 26323022 - 38678 Clausthal-Zellerfeld / Buntenbock**

## 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)