

Clausthal-Zellerfeld

# Geschäftsräume/ Arztpraxis /Studentenapartment mit ca. 140 m<sup>2</sup> Grundfläche und 1057 m<sup>2</sup> Grundstück

Codice oggetto: 26323081



PREZZO D'ACQUISTO: 189.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL  
TERRENO: 1.057 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26323081 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

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

**Codice oggetto: 26323081 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26323081
Superficie netta	ca. 140 m <sup>2</sup>
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1993
Garage/Posto auto	4 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	189.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	prefabbricato
Superficie lorda	ca. 5 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26323081 - 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>215.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>21.12.2030</b>	Classe di efficienza energetica	<b>G</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1994</b>

Codice oggetto: 26323081 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 26323081 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 26323081 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 26323081 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 26323081 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 26323081 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 26323081 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



**Codice oggetto: 26323081 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## **Una prima impressione**

**Vielseitig nutzbares Geschäftshaus / Einfamilienhaus in TU-Nähe**

**In der Altenauer Straße, nur wenige hundert Meter vom TU-Hauptgelände und der Mensa entfernt, befindet sich dieses vielseitig nutzbare Geschäftshaus / Einfamilienhaus auf einem ca. 1.057 m<sup>2</sup> großen Grundstück.**

**Das Objekt verfügt über ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie ca. 7,17 m<sup>2</sup> Nutzfläche und eignet sich ideal als Einfamilienhaus, Appartementhaus mit vier Studentenzimmern, Arztpraxis oder Geschäftsräume.**

**Das Haus wurde ca. 1993 in Ständerbauweise errichtet und im Jahr 2016 aufwendig saniert. Im Rahmen der Sanierung wurden unter anderem eine neue Gas-Zentralheizung mit hydraulischem Abgleich eingebaut, die beiden Bäder erneuert sowie ein Brauchwasserspeicher installiert.**

**Die Raumaufteilung umfasst fünf Zimmer, eine Küche, zwei Badezimmer mit Dusche und WC, einen Aufenthaltsraum, zwei Flure sowie einen Hauswirtschaftsraum mit Heizung, Waschmaschine und Trockner.**

**Vier Stellplätze sorgen für ausreichend Parkmöglichkeiten. Bei Bedarf könnten auf dem großzügigen Grundstück weitere Stellplätze geschaffen werden.**

**Derzeit ist eine Hälfte des Hauses als Praxisfläche vermietet, wird jedoch zum Herbst frei.**

**Im Dachgeschoss sowie in der Bodenplatte wurde eine Einblasdämmung eingebaut. Der Eingangsbereich und die Bäder wurden barrierearm bzw. behindertengerecht errichtet.**

**Das Haus verfügt über einen Kriechkeller, in dem sämtliche Leitungen verlegt wurden. Dadurch ist beispielsweise eine nachträgliche Verlegung von Datenkabeln problemlos möglich.**

**Gerne können Sie mit uns einen Besichtigungstermin vereinbaren, um sich persönlich von diesem vielseitigen Objekt zu überzeugen.**

**Bei der Finanzierung unterstützt Sie auf Wunsch gerne unsere von Poll Finance Abteilung.**

**Codice oggetto: 26323081 - 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: 26323081 - 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: 26323081 - 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)**