

Clausthal-Zellerfeld

Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten (Wohnfläche ca. 140 m²) für Eigennutz oder Kapitalanlage

Codice oggetto: 26323100



PREZZO D'ACQUISTO: 129.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 416 m²

Codice oggetto: 26323100 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

Codice oggetto: 26323100 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26323100
Superficie netta	ca. 140 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Bagni	2
Anno di costruzione	1961
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	129.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26323100 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Dati energetici

Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	12.11.2030
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	138.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1961

Codice oggetto: 26323100 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La proprietà



Codice oggetto: 26323100 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La proprietà



Codice oggetto: 26323100 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La proprietà



Codice oggetto: 26323100 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La proprietà



Codice oggetto: 26323100 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La proprietà



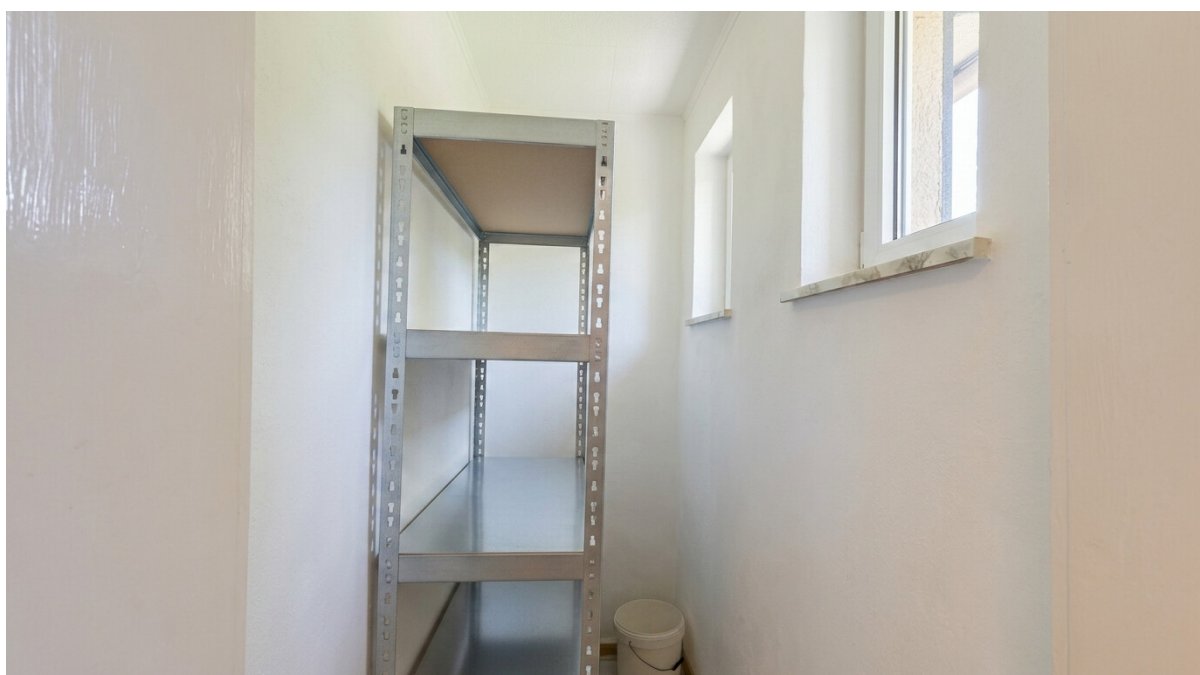
Codice oggetto: 26323100 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La proprietà



Codice oggetto: 26323100 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La proprietà



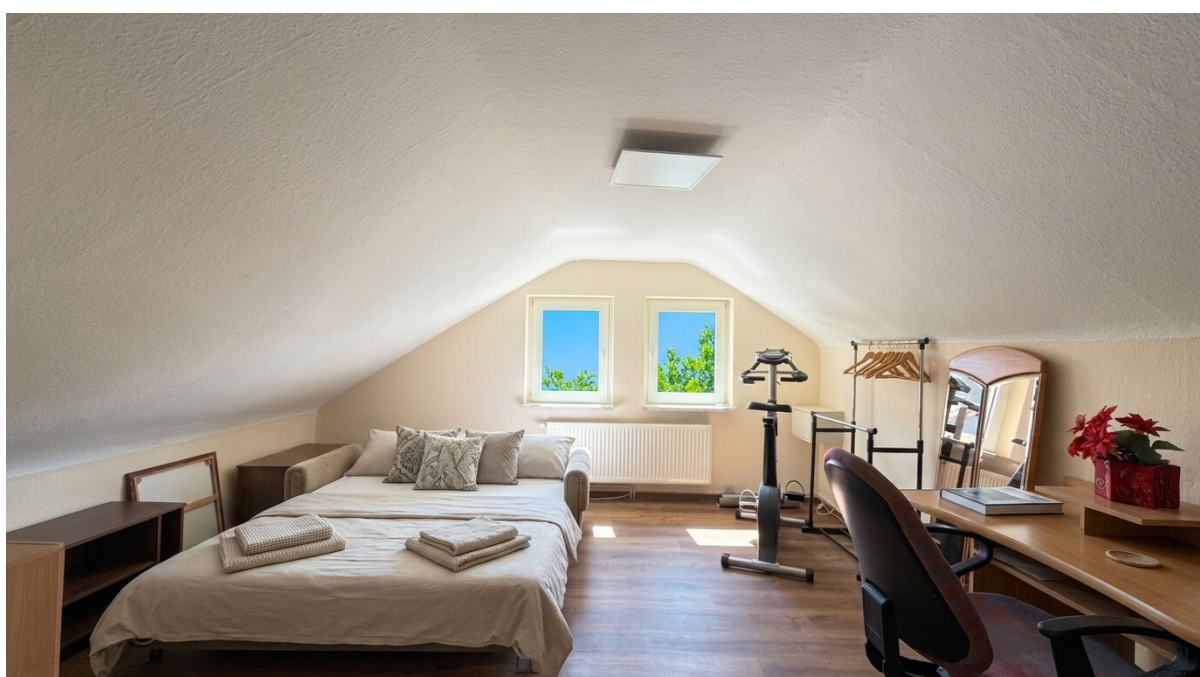
Codice oggetto: 26323100 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La proprietà



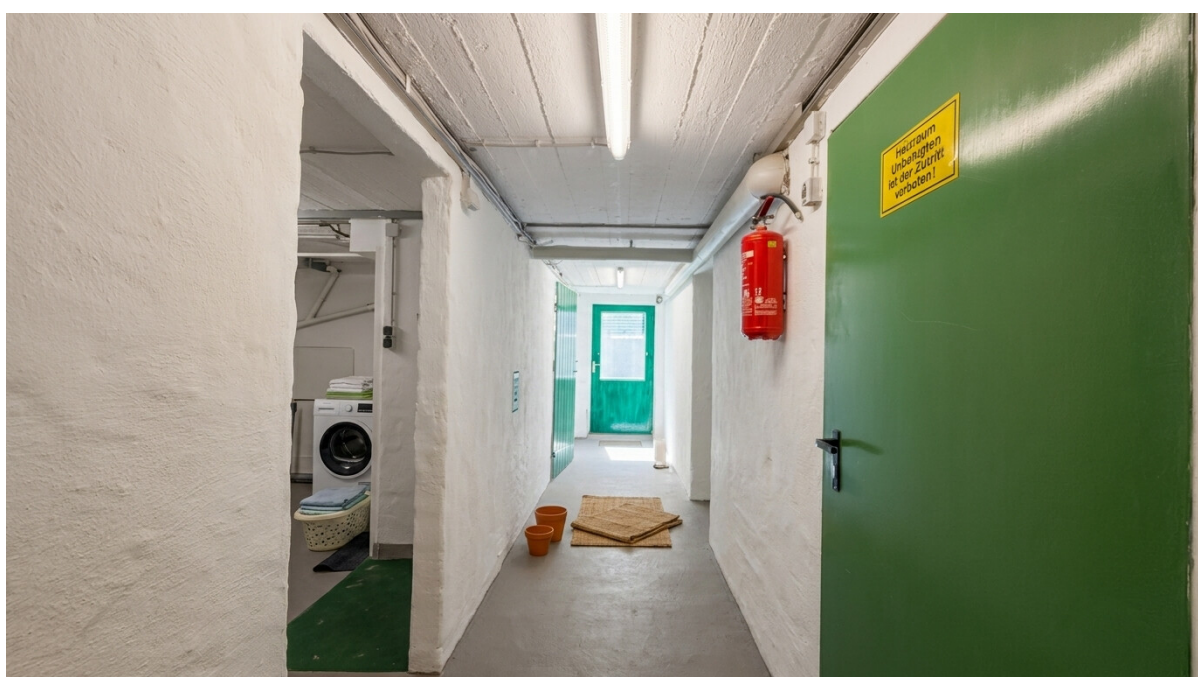
Codice oggetto: 26323100 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La proprietà



Codice oggetto: 26323100 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La proprietà



Codice oggetto: 26323100 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Professionelle Immobilienbewertung
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Regional verwurzelt und von Kunden empfohlen

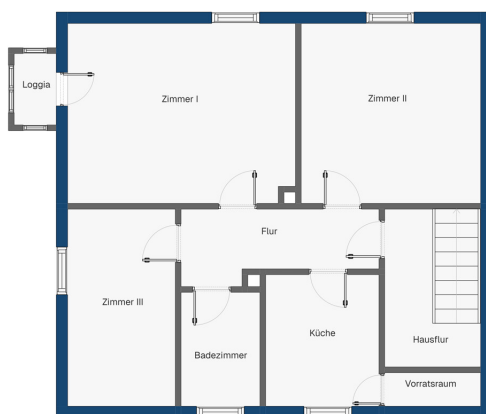
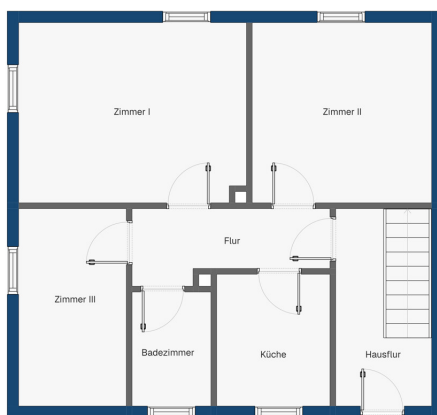


Kundenbewertung **4,9**
★★★★★

Partner-Shop Harz | Adolph-Roemer-Straße 16 | 38678 Clausthal-Zellerfeld | T.: 05323 - 96 23 43 0 | harz@von-poll.com

Codice oggetto: 26323100 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26323100 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Una prima impressione

In angenehm ruhiger und zurückversetzter Lage von Zellerfeld präsentiert sich diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1961 als interessantes Zuhause mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Über die Zufahrt erreicht man das abseits der Straße gelegene, 416 m² große Grundstück mit Garten und Garage – eine Lage, die insbesondere durch ihre angenehme und ruhige Wohnatmosphäre überzeugt.

Das Haus verfügt über zwei Wohneinheiten mit insgesamt ca. 140 m² Wohnfläche, die sich auf das Erd- und Obergeschoss verteilen. Beide Etagen bieten jeweils drei Zimmer, eine Küche und ein Badezimmer und eignen sich damit sowohl für die Nutzung als Mehrgenerationenhaus als auch für eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung. Ebenso bietet sich die Immobilie als Kapitalanlage mit zwei separat nutzbaren Wohnbereichen an.

Die Erdgeschosswohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und verfügt über ein modern gestaltetes Badezimmer. Im Obergeschoss ergänzt ein praktischer Vorratsraum die Küche. Vom Wohnzimmer aus gelangt man in einen geschützten, verglasten Bereich, der zusätzlichen Raum zum Verweilen und einen schönen Blick ins Grüne bietet. Das Badezimmer auf dieser Etage befindet sich in einem gepflegten, jedoch überwiegend ursprünglichen Ausstattungszustand.

Zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet das Dachgeschoss. Neben kleineren Bereichen unter den Dachschrägen steht hier ein größerer Raum zur Verfügung, der derzeit unter anderem mit Bett, Schreibtisch und Fernseher eingerichtet ist. Damit bietet diese Ebene weitere Nutzfläche sowie interessantes Entwicklungspotenzial für eine zukünftige Gestaltung.

Das Kellergeschoss verfügt über mehrere Abstell- und Nutzräume, einen Waschbereich sowie den Heizraum. Der überschaubare und eingewachsene Garten schafft einen angenehmen privaten Außenbereich, ohne dabei einen übermäßigen Pflegeaufwand mit sich zu bringen.

Charakteristisch für das Erscheinungsbild des Hauses ist zudem die Schieferverkleidung an der Vorder- und Rückseite, die sich harmonisch in das für den Harz typische Ortsbild einfügt.

Die vorhandenen Einbauküchen sowie das derzeit im Haus befindliche Mobiliar verbleiben im Objekt und sind Bestandteil des Angebots.

Insgesamt bietet diese Doppelhaushälfte eine interessante Kombination aus zwei Wohneinheiten, zusätzlichen Nutzflächen, Garten und Garage und damit eine solide Grundlage für unterschiedliche Wohn- und Nutzungskonzepte.

Auch bei Fragen rund um die Finanzierung sind Sie bei uns in guten Händen. Frau Keller von VON POLL FINANCE steht Ihnen gerne für eine individuelle Finanzierungsberatung zur Verfügung.

Codice oggetto: 26323100 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Dettagli dei servizi

- Zwei Wohneinheiten
- Zwei Einbauküchen
- Modernisiertes Badezimmer im Erdgeschoss
- Verglaster Bereich / Loggia im Obergeschoss
- Zusätzliche Nutzfläche im Dachgeschoss
- Voll unterkellert
- Wasch- und Abstellräume im Keller
- Garage
- Garten
- Schieferverkleidung an Vorder- und Rückseite
- Heizungsenergieträger: Heizöl EL
- Energieeffizienzklasse E

Codice oggetto: 26323100 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tutto sulla posizione

Clausthal-Zellerfeld steht für naturnahes Wohnen im Herzen des Harzes – ruhig, authentisch und von einer einzigartigen Mittelgebirgslandschaft geprägt. Als anerkannte Berg- und Universitätsstadt verbindet Clausthal-Zellerfeld eine hohe Lebensqualität mit einer hervorragenden Infrastruktur und unmittelbarer Nähe zur Natur.

Dichte Wälder, zahlreiche Bergseen und das historische Oberharzer Wasserregal prägen das Stadtbild und verleihen dem Standort einen besonderen Charakter. Die Verbindung aus traditioneller Harzer Architektur, universitärer Prägung und einer außergewöhnlichen Landschaft schafft eine Wohnqualität, die Erholung, Freizeit und Alltag auf besondere Weise vereint.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie gastronomische Angebote befinden sich direkt im Stadtgebiet. Die Technische Universität Clausthal trägt zusätzlich zu einem lebendigen und internationalen Umfeld bei. Über die Bundesstraßen B241 und B242 sind die umliegenden Städte des Harzes sowie die Autobahnen A7 und A36 gut erreichbar.

Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zu zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Wander- und Radwege, Loipen, Bergseen sowie vielfältige Sport- und Naturangebote beginnen praktisch vor der Haustür. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, hoher Lebensqualität und guter Erreichbarkeit macht Clausthal-Zellerfeld zu einem attraktiven Wohnstandort für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende gleichermaßen.

Überblick der Entfernungen:

- Historische Altstadt Clausthal-Zellerfeld: wenige Minuten
- Oberharzer Bergseen und Wanderwege: unmittelbar erreichbar
- Technische Universität Clausthal: circa 5 Minuten mit dem Auto
- Goslar: circa 25 Minuten mit dem Auto
- Bad Harzburg: circa 30 Minuten mit dem Auto
- Autobahn A7 (Seesen): circa 20 Minuten mit dem Auto
- Flughafen Hannover: circa 90 Minuten mit dem Auto

Codice oggetto: 26323100 - 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 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: 26323100 - 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