

Clausthal-Zellerfeld

# Möblierte und sanierte Erdgeschosswohnung mit ca. 42 m<sup>2</sup> in der Kurzen Straße

Número da propriedade: 25323120



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

PREÇO DE COMPRA: 57.950 EUR • ÁREA: ca. 42 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 1

Número da propriedade: 25323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Numa vista geral

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| Número da propriedade  | 25323120    |
| Área                   | ca. 42 m²   |
| Quartos                | 1           |
| Quartos                | 1           |
| Casas de banho         | 1           |
| Ano de construção      | 1980        |
| Tipo de estacionamento | 1 x Garagem |

|                             |                                                 |
|-----------------------------|-------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 57.950 EUR                                      |
| Apartamento                 | Piso                                            |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 2.750,- € (inkl. MwSt.) |
| Tipo de construção          | Sólido                                          |
| Móveis                      | Cozinha embutida, Varanda                       |

Número da propriedade: 25323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Consumo final de energia                                 | 101.00 kWh/m²a                    |
| Certificado Energético válido até | 19.08.2028          | Classificação energética                                 | D                                 |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1980                              |



Número da propriedade: 25323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 25323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## O imóvel





Número da propriedade: 25323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 25323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## O imóvel





Número da propriedade: 25323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 25323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## O imóvel

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)

Número da propriedade: 25323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Uma primeira impressão

Lichtdurchflutetes Einzimmerwohnerlebnis mit Balkon und Garage

Willkommen zu einer attraktiven Eigentumswohnung im Stadtteil Clausthal, die sich besonders durch ihre gelungene Kombination aus Funktionalität, guter Vermietbarkeit und zentraler Lage auszeichnet. Diese Einzimmerwohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1980. Mit einer Wohnfläche von ca. 42,78 m<sup>2</sup> bietet das Objekt vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sowohl für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger ist dies eine interessante Gelegenheit.

Die Wohnung überzeugt durch einen offenen, großzügig geschnittenen Wohn- und Schlafbereich, der durch große Fensterflächen viel Tageslicht erhält und den Zugang zum Balkon ermöglicht. Die 2017 modernisierte Hauptfensteranlage sowie die erneuerte Balkontür bieten eine zeitgemäße Energieeffizienz und tragen zum angenehmen Wohnklima bei. Von hier aus genießen Sie einen schönen Ausblick in den gepflegten Außenbereich, ohne externe Störungen.

Die separate Küche ist mit einer zeitlosen Einbauküche ausgestattet und ermöglicht durchdachtes Kochen auch auf kleinerem Raum. Hier finden Sie alles, was für die Zubereitung von Speisen benötigt wird. Das Badezimmer wurde ebenfalls 2017 umfassend renoviert und entspricht heutigen Ansprüchen an Komfort und Funktionalität. Es verfügt über eine bodengleiche Dusche, ein WC und moderne Sanitärobjekte.

Im Flur steht Ihnen zusätzlicher Stauraum zur Verfügung, der sich ideal für die Unterbringung von Garderobe und Haushaltsutensilien eignet. Ein abschließbarer Kellerraum ergänzt das Angebot und bietet ausreichend Platz für saisonale Dinge oder weitere Gegenstände. Der Gemeinschaftskeller mit Waschmaschinenanschluss ist ein weiteres praktisches Highlight für die Hausgemeinschaft.

Ein großes Plus ist die im Kaufpreis enthaltene Garage, welche bequemes und geschütztes Parken ermöglicht. Außerdem wurde 2024 das zentrale Heizsystem des Hauses komplett erneuert, sodass Sie sowohl von einem modernen Wohnkomfort als auch von niedrigen Betriebskosten profitieren können.

Die Wohnung liegt in angenehmer Nachbarschaft mit guter Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeiteinrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Die gute Vermietbarkeit macht dieses Objekt nicht nur für Eigennutzer, sondern auch für Investoren zu einer attraktiven Option.

Fazit: Diese Wohnung bietet eine optimale Raumaufteilung, moderne Ausstattungselemente und einen gepflegten Zustand. Die Kombination aus durchdachter Planung, praktischen Ausstattungsmerkmalen und einer vorteilhaften Lage spricht viele Zielgruppen an. Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den zahlreichen



Vorzügen überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Bei der Finanzierung kann Ihnen Frau Keller von unserer Finanzabteilung "von Poll Finance" unterstützen

Número da propriedade: 25323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Detalhes do equipamento

- Erdgeschoss /Hochparterre
- gute Vermietbarkeit
- Bad neu 2017
- Hauptfenster und Tür zum Balkon neu in 2017
- in kl. Garage
- Heizung im Haus 2024 neu

Número da propriedade: 25323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.8.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 101.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Número da propriedade: 25323120 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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