

Clausthal-Zellerfeld

# Neuer Preis: Schönes 1-2 Familienhaus (Wohnfläche von ca. 127 m<sup>2</sup>) und einem 429 m<sup>2</sup> großem Grundstück

Número da propriedade: 26323029



PREÇO DE COMPRA: 149.500 EUR • ÁREA: ca. 127 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 429 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26323029 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

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

Número da propriedade: 26323029 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Numa vista geral

Número da propriedade	26323029	Preço de compra	149.500 EUR
Área	ca. 127 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela		
Quartos	5		
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	1750		

Número da propriedade: 26323029 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento

Aquecimento

Sistema de aquecimento de um piso

Gás

Certificado Energético

Legally not required

Número da propriedade: 26323029 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 26323029 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 26323029 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 26323029 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 26323029 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 26323029 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 26323029 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 26323029 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 26323029 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 26323029 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 26323029 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 26323029 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 26323029 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 26323029 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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: 26323029 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Uma primeira impressão

In ruhiger und zentrumsnaher Lage von Zellerfeld befindet sich dieses charmante, denkmalgeschützte Reihenhaus mit einer Wohnfläche von ca. 127 m<sup>2</sup> auf einem 429 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Ursprungsbaujahr um 1750 verleiht der Immobilie ihren besonderen historischen Charakter. Gleichzeitig bietet sie durch bereits erfolgte Modernisierungen und vorhandene Ausbaureserven attraktive Perspektiven für die Zukunft.

Die Immobilie erstreckt sich über Erd- und Obergeschoss und ist sowohl als großzügiges Einfamilienhaus als auch als Zweifamilienhaus nutzbar.

### Erdgeschoss:

Hier erwartet Sie ein großes Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine kleine Küche, ein zeitloses Badezimmer mit Badewanne, ein Gäste-WC sowie eine separate Waschküche. Über die Diele gelangen Sie auf die Terrasse mit Zugang zum Garten. Der Außenbereich bietet ausreichend Platz für Erholung, Spielmöglichkeiten oder individuelle Gartengestaltung.

### Obergeschoss:

Das Obergeschoss verfügt über ein großes Wohnzimmer, ein Zimmer mit praktischem Einbauschränk, ein weiteres kleines Zimmer sowie ein kleines Durchgangszimmer, das sich ideal als Büro oder Ankleide eignet. Ergänzt wird diese Ebene durch eine Küche und ein Badezimmer mit Badewanne.

### Dachgeschoss:

Das Dachgeschoss bietet mit vier kleineren Räumen attraktive Ausbaureserven für zusätzlichen Wohnraum, Homeoffice oder Hobbyflächen.

Das Haus ist teilweise unterkellert und verfügt über einen historischen Harzer Gewölbekeller. Die Gasheizung wurde 2017 erneuert, das Dach 2018 als Harzer Doppeldach ausgeführt. Leitungssysteme und Elektrik sind älter als 25 Jahre und sollten perspektivisch modernisiert werden.

Insgesamt bietet diese Immobilie viel Potenzial für Paare, Familien oder Selbstständige, die ein Haus mit Geschichte und Entwicklungsmöglichkeiten suchen.

Sollte eine Finanzierung erforderlich sein, steht Ihnen Frau Keller mit unserer Finanzabteilung "von Poll Finance" für eine individuelle Beratung zur Seite.

**Número da propriedade: 26323029 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## **Tudo sobre a localização**

**Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage von Zellerfeld, einem Ortsteil der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld im Oberharz.**

**Die Umgebung ist geprägt von gewachsener Wohnstruktur, naturnaher Lage und kurzen Wegen in das Zentrum von Zellerfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar.**

**Clausthal-Zellerfeld ist bekannt als Hochschulstandort mit technischer Universität und bietet eine gute Infrastruktur. Die Bundesstraße B241 sorgt für eine gute regionale Anbindung in Richtung Goslar, Osterode und Seesen. Von dort bestehen weiterführende Anschlussmöglichkeiten an die Autobahnen A7 und A36.**

**Der öffentliche Nahverkehr ist durch Busverbindungen in die umliegenden Orte und Städte gesichert.**

**Die Lage verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit guter Erreichbarkeit – ideal für Familien, Berufspendler oder Selbstständige mit Homeoffice-Bedarf.**

**Número da propriedade: 26323029 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26323029 - 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)**