

Clausthal-Zellerfeld

# Erstellt nach Ihren Wünschen: Moderne Erdgeschoss-Eigentumswohnung (ca. 145m<sup>2</sup>) mit schöner Terrasse

CODICE OGGETTO: 24323045



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

PREZZO D'ACQUISTO: 285.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 145 m<sup>2</sup> • VANI: 3

**CODICE OGGETTO: 24323045 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

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

CODICE OGGETTO: 24323045 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24323045	Prezzo d'acquisto	285.000 EUR
Superficie netta	ca. 145 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 29 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1840	Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune
Garage/Posto auto	1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 24323045 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	98.50 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	14.06.2030	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2015

CODICE OGGETTO: 24323045 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24323045 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24323045 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24323045 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà





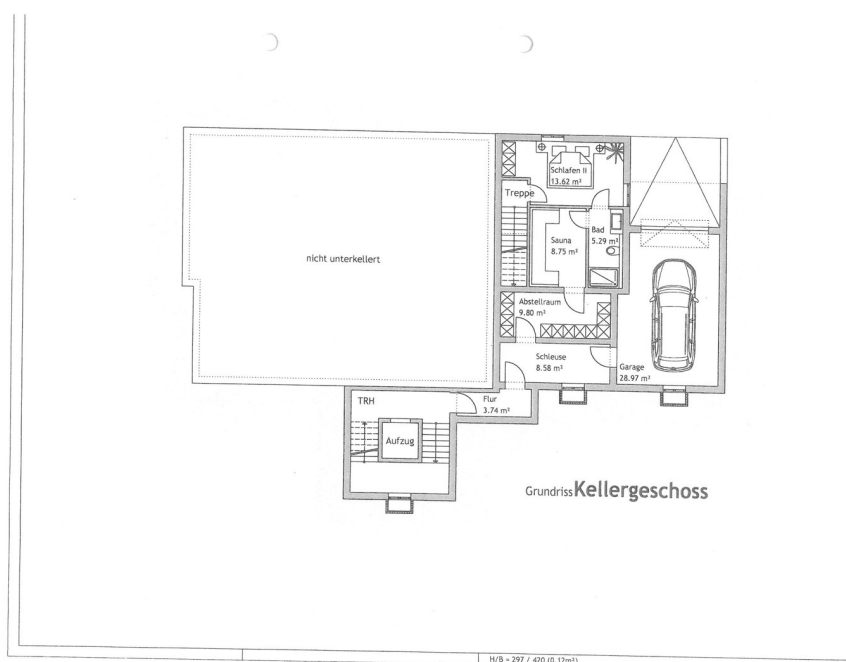
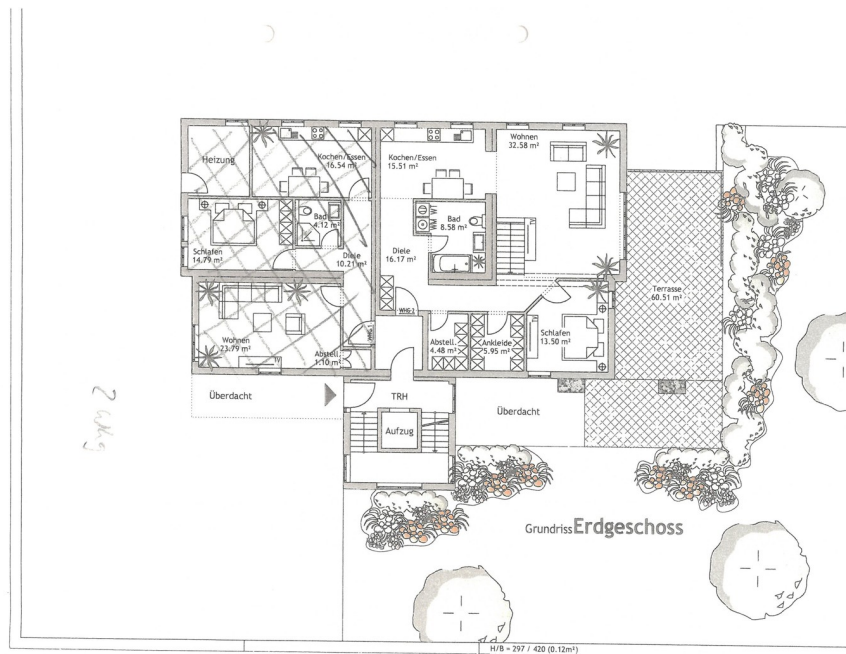
CODICE OGGETTO: 24323045 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24323045 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24323045 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 24323045 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Una prima impressione

Im Herzen von Clausthal, nur wenige Meter vom Kronenplatz entfernt, entsteht diese ca. 145 m<sup>2</sup> große Erdgeschoss-Eigentumswohnung. Die Aufteilung können Sie noch aktiv mit gestalten. Das Haus liegt direkt an dem innerstädtischen Park nur wenige Meter von der Einkaufszentrum entfernt. Zur Zeit ist eine 3 Zimmer Varianten mit zusätzlicher Küche mit Essbereich, eine Sauna und zwei Bäder angedacht. Zusätzlich gehört auch eine Garage zur Wohnung, von der Sie direkt in das Untergeschoss gelangen. Die Innenfotos entstammen als Muster einer anderen Wohnung und ist nur als Beispiel zu sehen. Ihre Wünsche können noch komplett einfließen. Aus der Bau- und Angebotsbeschreibung könne Sie alle vorgenommen Ausbaumaßnahmen erfahren. Sonderwünsche können gegen entsprechende Vergütung berücksichtigt werden.. Die Fertigstellung der Wohnung erfolgt innerhalb von 5 Monaten nach dem Notartermin und der baurechtlichen Genehmigung Ihrer Grundrisswünsche.. Die Wohnung verfügt im Untergeschoss über weitere Räume für Hobby, Sauna und auch über eine Garage. Der Miteigentumsanteil beträgt ca. 210/1000 . Beheizt wird die Wohnung mit einer Gas-Zentralheizung aus 2015. Auch die Nutzung als Ferienimmobilie zur Selbstnutzung oder Vermietung ist möglich. Zusätzlich wird noch eine Wohnung mit ca. 70 m<sup>2</sup> angeboten. Es können auch beide Wohnungen zu einer ca. 220 m<sup>2</sup> großen Variante zusammengelegt werden. Vereinbaren Sie mit uns ein Besprechung- und Besichtigungstermin, um sich persönlich dieses besondere stadtnahe Lage und Möglichkeiten der Wohnung anzuschauen. Bei der Finanzierung kann Sie unsere "von Poll Finance" Abteilung gerne unterstützen.

**CODICE OGGETTO: 24323045 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Dettagli dei servizi

Die genaue Ausstattung kann aus der Bau- und Angebotsbeschreibung entnommen werden, die wir Ihnen gerne zur Verfügung stellen.

Alle Arbeiten werden in guter, handwerklich einwandfreier Arbeit ausgeführt.

Sonderwünsche können gegen entsprechende Vergütung berücksichtigt werden.

Abweichungen von der Baubeschreibung sind aus baurechtlichen, behördlichen, statischen sowie architektonischen Gründen möglich und daraus sind keine Ansprüche (Minderung, Wandlung o. ä.) abzuleiten.

**CODICE OGGETTO: 24323045 - 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: 24323045 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.6.2030. Endenergieverbrauch beträgt 98.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 24323045 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16 Resina  
E-Mail: [harz@von-poll.com](mailto:harz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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