

Clausthal-Zellerfeld

# Schöne 3 Zimmer Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Balkon

Objektnummer: 25323108



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

KAUFPREIS: 69.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25323108 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25323108 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Auf einen Blick

|              |           |
|--------------|-----------|
| Objektnummer | 25323108  |
| Wohnfläche   | ca. 75 m² |
| Zimmer       | 3         |
| Schlafzimmer | 2         |
| Badezimmer   | 1         |
| Baujahr      | 1960      |

|             |                                                       |
|-------------|-------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 69.000 EUR                                            |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                         |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 2.750,- €<br>(inkl. MwSt.) |
| Bauweise    | Massiv                                                |
| Nutzfläche  | ca. 5 m²                                              |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon                                   |

Objektnummer: 25323108 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

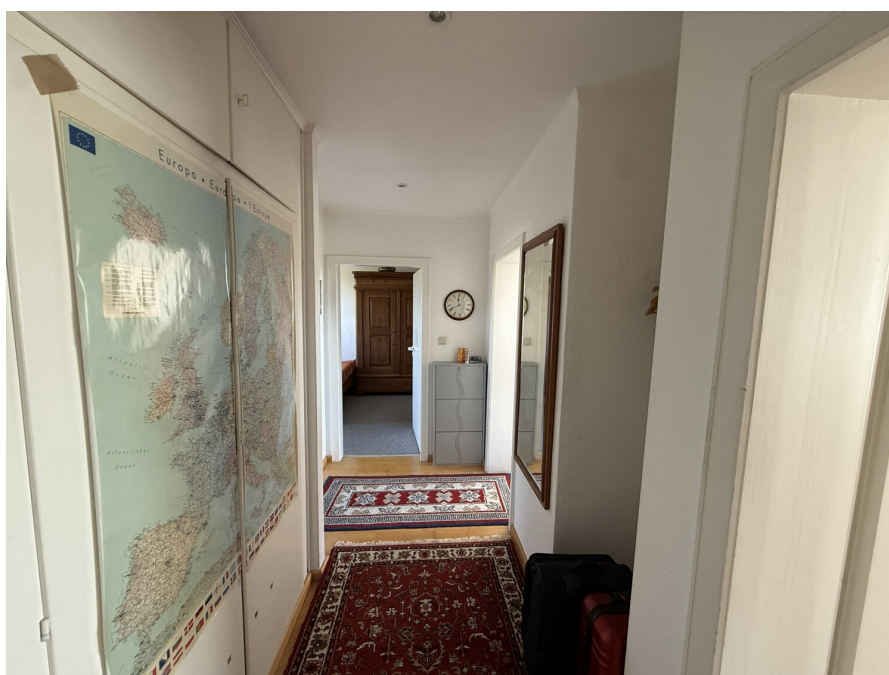
|                            |                 |                             |               |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fernwärme       | Energieausweis              | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Fernwärme Dampf | Endenergiebedarf            | 71.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 16.09.2028      | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befuerung                  | Fernwärme       | Baujahr laut Energieausweis | 1960          |

Objektnummer: 25323108 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



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





Objektnummer: 25323108 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323108 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 25323108 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 25323108 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323108 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie





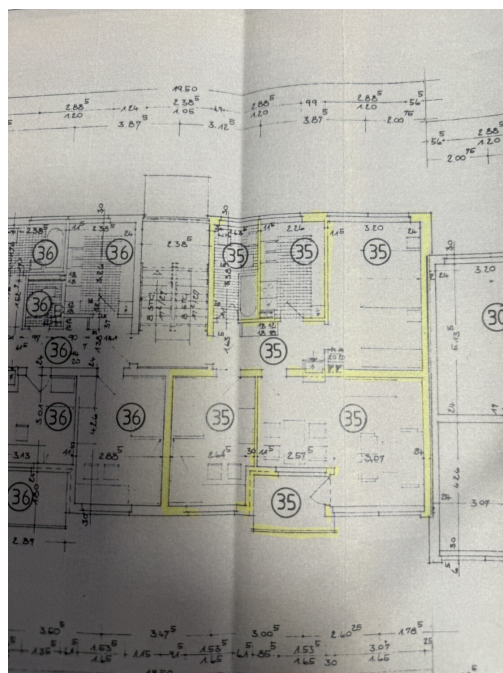
Objektnummer: 25323108 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323108 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 25323108 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie

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)

Objektnummer: 25323108 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Ein erster Eindruck

Stadtleben genießen: Gepflegte Wohnung mit Parkplätzen und Schulnähe

Willkommen in dieser gepflegten 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 75 m<sup>2</sup>, die sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1960 befindet. Die Wohnung überzeugt durch ihren praktischen Schnitt, eine zentrale Lage und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sowohl für Eigennutzer als auch zur Kapitalanlage. Die Wohnung befindet sich in der 2. Etage eines regelmäßig instand gehaltenen Gebäudes. Bereits der Eingangsbereich vermittelt einen freundlichen Eindruck und führt Sie in den Flur, von dem aus alle Räume separat begehbar sind – ein Pluspunkt für Familien, Paare oder Wohngemeinschaften.

Der großzügige Wohnbereich bietet ausreichend Raum für eine gemütliche Wohnlandschaft sowie einen Essbereich. Von hier aus genießen Sie durch große Fenster angenehmes Tageslicht. Zwei ruhig gelegene Schlafzimmer stehen zur Verfügung und lassen sich flexibel als Schlafräume, Kinderzimmer oder Homeoffice nutzen. Die Zimmer verfügen über einen funktionalen Grundriss und bieten viele Gestaltungsmöglichkeiten. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, Waschbecken und WC ausgestattet.

Die Küche ist geräumig und bietet Platz für alle wichtigen Geräte. Zur Ausstattung der Wohnung gehört eine Fernwärmeheizung, die für angenehme Temperaturen sorgt und eine zeitgemäße und nachhaltige Wärmeversorgung gewährleistet. Die allgemeine Ausstattungsqualität ist als normal zu bezeichnen, was Ihnen individuelle Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet.

Der Zustand der Immobilie ist gepflegt, sodass Neueigentümer ohne großen Aufwand einziehen oder vermieten können. Ein besonderes Plus sind die vorhandenen Parkplätze am Haus, die den Komfort im Alltag erheblich erhöhen. Zusätzlich steht der Wohnung auch noch ein Kellerraum zur Verfügung.

Die Wohnung befindet sich in zentrumsnaher Lage, sodass Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur profitieren. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sind ebenso schnell erreichbar wie öffentliche Verkehrsmittel. Besonders familienfreundlich: Alle Schulen sind in kurzer Entfernung zu finden, was die Wohnung attraktiv für verschiedenste Lebensentwürfe macht. Auch Berufspendler profitieren von der sehr guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und die schnelle Erreichbarkeit wichtiger Verkehrswege.

Ob Sie eine Wohnung zur Eigennutzung oder als Möglichkeit zur Geldanlage suchen, dieses Angebot vereint zentrale Lage mit praktischer Aufteilung und einer gepflegten Ausstattung.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin und

informieren Sie persönlich über die vielfältigen Möglichkeiten, die diese Immobilie Ihnen bietet. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Für die Finanzierung steht Ihnen Frau Keller "von Poll Finance" zur Verfügung



**Objektnummer: 25323108 - 38678 Clausthal-Zellerfeld**

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25323108 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.9.2028.

Endenergiebedarf beträgt 71.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme Dampf.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

Objektnummer: 25323108 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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