

Clausthal-Zellerfeld

# Schöne möblierte Erdgeschosswohnung mit ca. 40 m<sup>2</sup> in der Kurzen Straße

Property ID: 25323088



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

PURCHASE PRICE: 41.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 40,26 m<sup>2</sup> • ROOMS: 1

Property ID: 25323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## At a glance

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Property ID          | 25323088                 |
| Living Space         | ca. 40,26 m <sup>2</sup> |
| Rooms                | 1                        |
| Bathrooms            | 1                        |
| Year of construction | 1980                     |

|                       |                                                |
|-----------------------|------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 41.500 EUR                                     |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 2500,- € (inkl. MwSt.) |
| Condition of property | Well-maintained                                |
| Construction method   | Solid                                          |
| Equipment             | Built-in kitchen, Balcony                      |

Property ID: 25323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                                |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final energy consumption                             | 121.00 kWh/m²a                 |
| Energy certificate valid until | 19.08.2028      | Energy efficiency class                              | D                              |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1980                           |

Property ID: 25323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



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



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

Property ID: 25323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 25323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 25323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 25323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property



Property ID: 25323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

Property ID: 25323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## A first impression

Diese ca. 40,32 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung liegt im Erdgeschoß eines Mehrparteienhauses in zentrumsnaher Lage der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld.

Die Wohnung besteht aus einem Wohn- Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Balkon, einer Küche mit Einbauküche, einem Bad mit Dusche und WC und einem Flur mit weiteren Staumöglichkeiten.

Im Jahr 2014/15 wurden die Fenster erneuert , der Fußboden wurde im Jahr 2016 erneuert, und das Bad wurde 2013 grundsaniert.

Die Wohnung wird inklusive der Einbauküche und auf Wunsch der kompletten Möblierung verkauft.

Ein Kellerraum ist dieser Wohneinheit zugeordnet.

Das Haus verfügt über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2024.

Das Hausgeld von 324,- € beinhaltet Nebenkosten wie Heizung und Wasser, sowie eine Instandhaltungsrücklage von 190,00 €. Der Strom wird separat abgerechnet.

Gerne stehen wir für eine Besichtigung zur Verfügung.

Bei Ihrer Finanzierung hilft Ihnen unserer Finanzabteilung "von Poll Finance".

Property ID: 25323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## All about the location

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.

Property ID: 25323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.8.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 121.00 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.

Property ID: 25323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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