

Clausthal-Zellerfeld

Zentrumsnahes Zweifamilienhaus mit ca. 235 m² Wohnfläche und 444 m² Grundstück

VP azonosító: 25323097



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 189.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 235 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 444 m²

VP azonosító: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Áttekintés

VP azonosító	25323097
Hasznos lakótér	ca. 235 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8
Hálósobák	6
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1800
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	189.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	181.60 kWh/m²a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	28.08.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1900

VP azonosító: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Az ingatlan



www.von-poll.com



www.von-poll.com

VP azonosító: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Az ingatlan



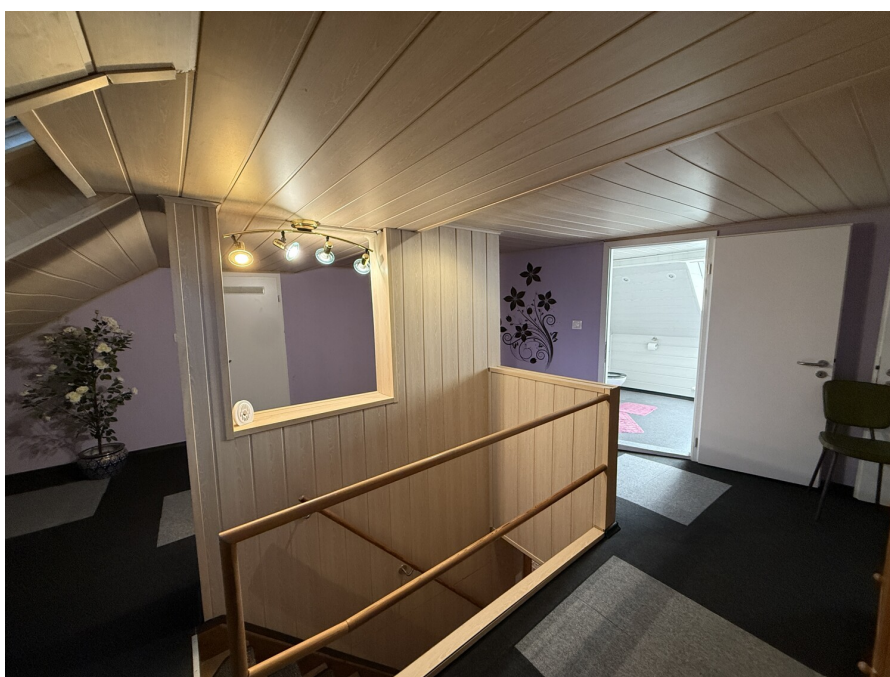
VP azonosító: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Az ingatlan

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

VP azonosító: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Az elso benyomás

Charmantes Zweifamilienhaus mit Gewölbekeller und kleinem Gartengrundstück

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1800 vereint traditionellen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Auf einer Wohnfläche von ca. 235 m² stehen insgesamt acht gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, darunter sechs Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Die Immobilie eignet sich besonders für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder auch für Käufer, die Wohnen und Vermietung miteinander kombinieren möchten.

Das Grundstück umfasst ca. 444 m² und präsentiert sich mit einer gepflegten Außenanlage sowie einem praktischen Schuppen inklusive Garage. Die Fassade ist vollständig gedämmt und mit Schiefer verkleidet. Das Haus wurde im Jahr 1985 im Rahmen einer umfassenden Grundsaniert. Das charakteristische Harzer Doppeldach und der massive, historische Gewölbekeller unterstreichen den ursprünglichen Gebäudestil und bieten zusätzlich Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Im Erdgeschoss befindet sich eine abgeschlossene Wohneinheit mit einer Wohnfläche von ca. 75 m². Diese Einheit ist derzeit vermietet und generiert eine jährliche Kaltmiete von 3.600 Euro. Ein Vorteil für Interessenten, die Wert auf eine direkte Einnahmequelle legen oder perspektivisch Eigennutzung planen.

Die Hauptwohnung im ersten Obergeschoss sowie im Dachgeschoss erstreckt sich auf großzügige etwa 160 m². Hier erwarten Sie mehrere flexibel nutzbare Räume, welche nach individuellen Wünschen gestaltet werden können. Eine freundliche Aufteilung, ausreichend Tageslicht und der klassische Schnitt schaffen ein angenehmes Wohnambiente. Die Badezimmer sind zweckmäßig ausgestattet, die Bodenbeläge und Wandgestaltungen entsprechen dem gepflegten Standard einer Immobilie aus den 1980er Jahren.

Für behagliche Wärme sorgen zwei moderne Gas-Etagenheizungen, welche in den Jahren 2014 sowie 2016 erneuert wurden. Sie gewährleisten angenehme Temperaturen bei guter Energieeffizienz. Die Ausstattungsqualität entspricht einem durchschnittlichen, funktionalen Standard.

Besonders hervorzuheben ist die Vielseitigkeit des Hauses: Ob als großzügiges Familiendomizil, Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination von Wohnen und Vermietung – hier lassen sich zahlreiche Lebensmodelle verwirklichen. Die enge Zufahrt zur Immobilie sollte bei einer Besichtigung berücksichtigt werden. Der Schuppen mit

Garage bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge, Fahrräder oder Gartengeräte. Sowohl Haus als auch Grundstück sind in gepflegtem Zustand. Die letzte umfassende Sanierung wurde 1985 durchgeführt, seither wurden wichtige Modernisierungen wie die Heizungen regelmäßig erneuert. Die ruhige Umgebung und die solide Bausubstanz machen dieses Anwesen zu einer interessanten Option für Käufer, die historische Bausubstanz und modernen Wohnkomfort verbinden wollen.

Bilder von der Erdgeschosswohnung sind aus Diskretionsgründen nicht veröffentlicht.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und dem Wohngefühl, das dieses Zweifamilienhaus bietet.

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

VP azonosító: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Minden a helyszínról

Die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld ist mit ihren um die knapp 13.000 Einwohnern eine kleine aber feine Stadt auf der Oberharzer Hochebene im Landkreis Goslar, das ca. 15 Kilometer entfernt liegt. In ca. 20 Kilometer Entfernung findet sich Braunlage, Braunschweig ist ca. eine Autostunde entfernt. Die Stadt liegt zwischen 500 und 600 Höhenmetern und ist umgeben von der faszinierenden Harzlandschaft mit Wäldern, Wiesen und Teichen. Clausthal-Zellerfeld ist anerkannter Luftkurort und lockt Urlauber zum Wintersport.

Der gesamte Harz prosperiert zunehmend als internationales Natur- und Erholungsgebiet mit dem Brocken (1142 Höhenmeter) im Zentrum und verbindet die Länder Sachsenanhalt, Niedersachsen und Thüringen miteinander.

Die Orte Clausthal und Zellerfeld bilden seit Anfang des vergangenen Jahrhunderts eine Stadt, die ihren Ursprung im Abbau von Silber, Blei und Zink hat, der Bergbau hat diese Region über sehr viele Jahrhunderte geprägt. Bis in die Gegenwart wird die Tradition des Bergbaus gepflegt und am Leben erhalten.

Heute beheimatet Clausthal- Zellerfeld die TUC- Technische Universität Clausthal, eine zwar kleine aber als sehr international geltende Universität des Landes Niedersachsen. Sie sichert viele hochwertige und attraktive Arbeitsplätze in Forschung, Mittelstand, Handwerk, Handel und Service, die Infrastruktur ist sehr gut, der Alltag gestaltet sich beschaulich. Die Autobahnen A2, A7 und A38 sorgen für eine schnelle Anbindung des Ortes (ca. 30 Autominuten bis dahin).

VP azonosító: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 181.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

VP azonosító: 25323097 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0

E-Mail: harz@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com