Clausthal-Zellerfeld

Schönes geräumiges Haus mit ca. 195 m² Wohnfläche in ruhiger Lage, mit einem Grundstück von 927 m²

Objektnummer: 25323021

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 255.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 195 m² • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 927 m²

Objektnummer: 25323021 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

Objektnummer: 25323021 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	25323021
Wohnfläche	ca. 195 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Badezimmer	3
Baujahr	1969
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	255.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2008
Bauweise	Fertigteile
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25323021 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	30.05.2034
Befeuerung	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	205.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 25323021 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25323021 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

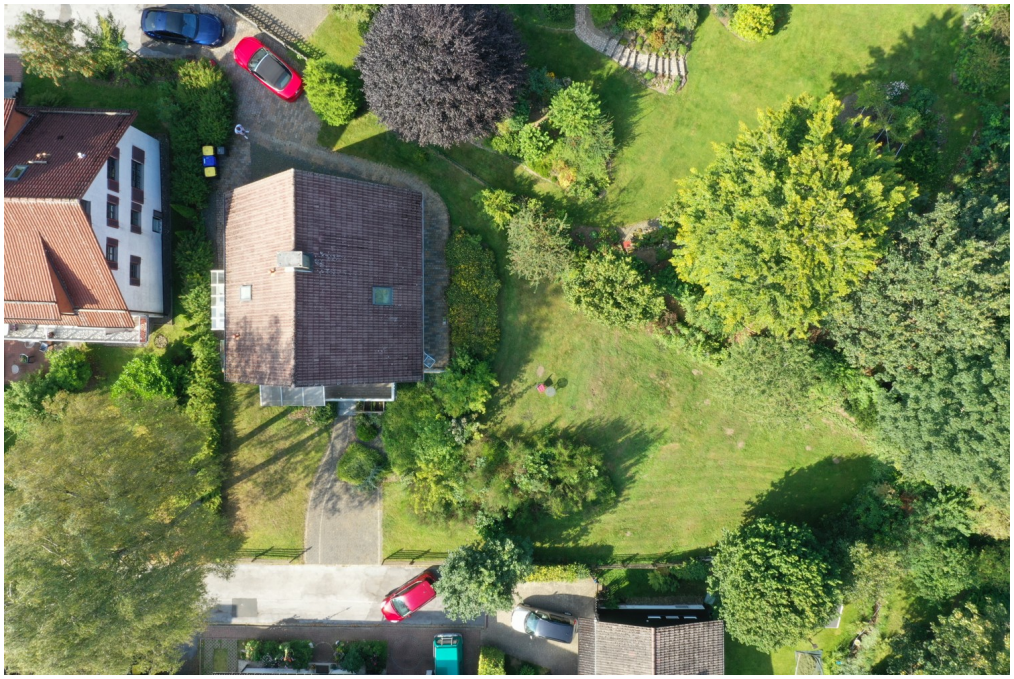
Die Immobilie

Objektnummer: 25323021 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25323021 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 25323021 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25323021 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25323021 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25323021 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25323021 - 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

Objektnummer: 25323021 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Ein erster Eindruck

Das gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1969 befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 927 m² in einer sehr ruhigen Lage wurde. Die Wohnfläche von ca. 195 m² erstreckt sich über insgesamt 8 Zimmer, davon 3 Badezimmer. Zusätzlich verfügt das Haus über 2 Balkone/Terrassen, auf denen man die Sonne genießen kann.

Die gute Raumaufteilung des Hauses ermöglicht eine angenehme Nutzung der Räume. Die Hauptwohnung mit 145 m² bietet ausreichend Platz für die ganze Familie. Eine zusätzliche Einliegerwohnung mit 55 m² bietet die Möglichkeit für Gäste oder auch zur Vermietung.

Das Haus wurde im Jahr 2008 weitgehend saniert und 2012 grundsaniert. Die Giebel wurden isoliert und eine neue Haustür eingebaut. Eine moderne Ölheizung aus dem Jahr 2008 sorgt für angenehme Wärme, unterstützt durch einen Brennstoffofen im Wohnbereich.

Die Immobilie verfügt über 2 Einbauküchen, welche dem neuen Eigentümer eine flexible Nutzung ermöglichen. Ein großer Garten lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet Platz für Kinder zum Spielen.

Ein Highlight des Hauses ist die sonnige Terrasse, auf der man gemütliche Stunden im Freien verbringen kann. Für Fahrzeuge stehen bis zu 3 Stellplätze zur Verfügung.

Aus Diskretionsgründen wurden von der Hauptwohnung nur wenige Bilder der Küche und Bäder fotografiert. Wir bitte um Verständnis.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand und bietet mit der modernen Ausstattung und der ruhigen Lage ein ideales Zuhause für eine Familie. Interessenten sollten sich dieses Haus nicht entgehen lassen und einen Besichtigungstermin vereinbaren.
Bei der Finanzierung unterstützt Sie gern unsere Finanzabteilung "von Poll Finance".

Objektnummer: 25323021 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Ausstattung und Details

- sehr ruhige Lage
- gute Raumaufteilung
- Haupwohnungen mit 141 qm
- zusätzliche Einliegerwohnung mit 55 qm
- 2-3 Stellplätze
- Grundsaniert 2012
- beide Giebel mit Isolierung 2012
- großer Garten
- sonnige Terrasse
- 2 Einbauküchen
- neue Haustür 2012
- Ölheizung aus 2008 mit Kunststofftank

Objektnummer: 25323021 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Alles zum Standort

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 Regien 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).

Objektnummer: 25323021 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.5.2034.
Endenergiebedarf beträgt 205.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Objektnummer: 25323021 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com