

Clausthal-Zellerfeld

Einfamilienhaus in Teichnähe, Schönes Schwedenhaus mit 138 m² Wohnfläche und 524 m² Grundstück

CODE DU BIEN: 25323072



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 359.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 138,31 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 524 m²

CODE DU BIEN: 25323072 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25323072 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25323072
Surface habitable	ca. 138,31 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1986
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	359.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	Composants préfabriqués
Surface de plancher	ca. 65 m ²
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25323072 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Informations énergétiques

Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique
Certification énergétique valable jusqu'au	17.05.2035
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	60.70 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	1987

CODE DU BIEN: 25323072 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 25323072 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25323072 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25323072 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25323072 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25323072 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25323072 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25323072 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25323072 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25323072 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25323072 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25323072 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25323072 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 25323072 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La propriété

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

CODE DU BIEN: 25323072 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Une première impression

Energiesparendes Schwedenhaus in Seenähe mit moderner Ausstattung

Diese gepflegte Immobilie bietet Ihnen die Möglichkeit, ein Einfamilienhaus in attraktiver Lage unweit eines Oberharzer Teich zu erwerben. Mit einer Wohnfläche von ca. 138 m² + Terrasse und einer Grundstücksfläche von ca. 524 m² erfüllt dieses Haus die Bedürfnisse von Familien oder Paaren, die Wert auf Raum und Qualität legen.

Das Einfamilienhaus wurde 1986 erbaut und präsentiert sich in einem gut erhaltenen Zustand. Eine umfassende Modernisierung der Immobilie fand im Jahr 2025 statt. Hierbei wurde eine effiziente Wärmepumpenheizung integriert, um zeitgemäßen Komfort und umweltfreundliches Wohnen zu gewährleisten. Diese folgt den bereits vorgenommenen Modernisierungen des Solarsystems im Jahr 2012, der Erneuerung des Badezimmers im Obergeschoss im Jahr 2015 sowie den neuen Fenstern im Jahr 2013.

Die Raumaufteilung des Hauses ist durchdacht und funktional. Insgesamt stehen Ihnen sechs Zimmer zur Verfügung, darunter vier Schlafzimmer, die ausreichend Platz für Familienmitglieder oder Gäste bieten. Zwei Badezimmer sind vorhanden, was zu einem komfortablen Wohnalltag beiträgt. Die hochwertigen Materialien und die solide Verarbeitung entsprechen einer normalen Ausstattungskategorie und unterstützen ein komfortables Wohngefühl.

Besonders hervorzuheben ist die erstklassige Lage des Hauses. Mit nur 50 Metern Entfernung zu einem nahegelegenen See bietet die Immobilie einen besonderen Standortvorteil für Naturliebhaber und Menschen, die gerne in der Nähe von Wasser leben. Diese Nähe zur Natur trägt positiv zum Lebensgefühl bei und bietet attraktive Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Tür.

Das Schwedenhaus-Design der Immobilie verleiht dem Haus einen einzigartigen Charakter und fügt sich harmonisch in die Umgebung ein. Zwei Garagen mit elektrischen Toren bieten bequemen und sicheren Raum für Ihre Fahrzeuge und ergänzen das umfangreiche Raumangebot der Immobilie.

Diese Immobilie bietet eine hervorragende Gelegenheit für Käufer, die ein Haus in guter Lage und mit umfangreichen Modernisierungen suchen. Die Kombination aus moderner Heiztechnik, durchgeführten energetischen Sanierungen und der Nähe zur Natur macht dieses Einfamilienhaus zu einer attraktiven Wahl.

Wenn Sie Interesse an einer Besichtigung haben oder weitere Informationen wünschen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Erkunden Sie die Möglichkeiten, die dieses Einfamilienhaus bietet, und überzeugen Sie sich selbst von seinen zahlreichen Vorteilen. Wir freuen uns darauf, Ihnen das Objekt persönlich zu präsentieren und Ihre Fragen zu beantworten.

Für eine Finanzierung berät Sie gerne von Poll Finance mit unserer Spezialistin Frau Keller.

CODE DU BIEN: 25323072 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tout sur l'emplacement

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).

CODE DU BIEN: 25323072 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 60.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.

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.

CODE DU BIEN: 25323072 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0

E-Mail: harz@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com