

Clausthal-Zellerfeld

## Zweifamilienhaus mit ca. 178 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Zentrum von Clausthal an der Silberstraße

????????? ??????????: 25323076



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

???? ??????: 139.000 EUR • ??????????: ca. 178 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 275 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25323076 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ???????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25323076 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ??? ??????

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| ???????? ?????????? | 25323076             |
| ???????????         | ca. 178 m²           |
| ????? ??????        | ?????????????? ????? |
| ?????????           | 8                    |
| ????? ????????????? | 1920                 |

|                                |                                                                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????                  | 139.000 EUR                                                                           |
| ???????????                    | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ?????????????            | 2001                                                                                  |
| ????????????????????<br>?????? | ca. 30 m²                                                                             |
| ???????                        | ?????,<br>????????????????<br>?????????                                               |

??????? ???????: 25323076 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

????????????? ??????????

|                                                    |                      |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????               | ??????? ???????<br>??????????                                                | 149.50 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 18.06.2035           | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | E              |
| ????? ???????????                                  | ??????               | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1920           |

??????? ?????????: 25323076 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????



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



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

??????? ???????: 25323076 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????



??????? ???????: 25323076 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????



??????? ???????: 25323076 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????



??????? ???????: 25323076 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????



??????? ???????: 25323076 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????



??????? ?????????: 25323076 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????



??????? ???????: 25323076 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????



??????? ?????????: 25323076 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????



??????? ?????????: 25323076 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????



??????? ?????????: 25323076 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????



??????? ???????: 25323076 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????



??????? ???????: 25323076 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????



??????? ???????: 25323076 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????



??????? ?????????: 25323076 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????



??????? ???????: 25323076 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????



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)

??????? ???????: 25323076 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## ??? ?????? ?????????

Zweifamilienhaus mit vielfältigen Möglichkeiten und modernem Komfort zentral gelegen.

Zum Verkauf steht ein Ein-Zweifamilienhaus, das im Jahr 1920 erbaut wurde und eine großzügige Wohnfläche von ca. 178 m<sup>2</sup> sowie eine Grundstücksfläche von ca. 275 m<sup>2</sup> bietet. Die Immobilie befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand, jedoch wurden 2001 bereits grundlegende Modernisierungen vorgenommen, einschließlich einer Grundsanierung und der Installation einer neuen Heizungsanlage. Zur bestehenden Infrastruktur gehören eine Gaszentralheizung sowie eine Solarthermie zur Unterstützung der Energieversorgung.

Das Haus gliedert sich in insgesamt acht Zimmer und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, da es in drei Grundbüchern für Eigentumswohnungen aufgeteilt ist. Dies eröffnet eine umfassende Flexibilität, sei es für eine Großfamilie, Mehrgenerationenwohnen oder als Kapitalanlage für die Teilvermietung. Dank einer durchdachten Raumaufteilung und der schallisolierten Fenster zur Straßenfront bietet die Immobilie auch bei ihrer zentralen Lage angenehme Wohnverhältnisse.

Besonders hervorzuheben ist der gut zu nutzende Gartenbereich, der ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten und Erholung im Freien bereithält. Ein massiver Schuppen bietet dabei zusätzlichen Stauraum oder kann als Werkstatt genutzt werden. Das charakteristische Harzer Doppeldach mit Schieferbeschlag an Giebel und Schornstein, welches ebenfalls 2001 erneuert wurde, unterstreicht die traditionelle Architektur des Hauses und bietet zudem einen witterungsbeständigen Schutz.

Die Lage des Hauses bietet die Vorteile einer zentralen Nähe zum Stadtzentrum, was den Bewohnern eine gute Anbindung an das urbane Leben eröffnet, ohne dabei auf den Komfort des Wohnens im eigenen Haus verzichten zu müssen. Die Vielzahl an Zimmern erlaubt individuelle Gestaltungsoptionen, sodass sich jede Familie oder Wohngemeinschaft in diesem Haus entfalten kann. Derzeit wird die Immobilie leerstehend übergeben, sodass einer sofortigen Nutzung nichts im Wege steht.

Trotz des renovierungsbedürftigen Zustands verfügt das Haus über eine grundlegende Ausstattung, die bereits in ein solides Niveau investiert wurde. Damit bietet sich hier die Möglichkeit, eigene Wohnträume und Vorstellungen zu verwirklichen und gleichzeitig den charmanten Charakter eines Hauses aus dem frühen 20. Jahrhundert zu bewahren.

Interessenten sind eingeladen, sich selbst ein Bild von den vielfältigen Möglichkeiten zu machen, die dieses Objekt zu bieten hat. Eine Besichtigung lohnt sich, um das Potenzial dieses Hauses und seines Grundstücks zu erfassen und die persönliche Vision für die Nutzung dieser Immobilie zu konkretisieren. Wir stehen Ihnen für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

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

??????? ???????: 25323076 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

??? ??? ??? ???????????

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).

??????? ???????: 25323076 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 149.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

??????? ?????????: 25323076 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0

E-Mail: harz@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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