Clausthal-Zellerfeld

Schönes, saniertes 2-Familien Haus in Clausthal mit Garten, Garage und einem bestehendem Wohnrecht

Objektnummer: 25323062



KAUFPREIS: 97.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 334 m²

Objektnummer: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

Objektnummer: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	25323062
Wohnfläche	ca. 155 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1910
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	97.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	11.05.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	262.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1825

Objektnummer: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Zweifamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 155 m² auf einem ca. 334 m² großen Grundstück. Dieses im Jahr 1910 erbaute Haus wurde umfassend modernisiert, zuletzt im Jahr 2021, und bietet eine gelungene Kombination aus historischem Charme und modernen Annehmlichkeiten.

Die Immobilie teilt sich in zwei separate Wohneinheiten auf. Im Erdgeschoss befindet sich eine Einheit mit einer Wohnfläche von ca. 58,81 m², für die ein bestehendes Wohnrecht besteht. Die zweite Einheit erstreckt sich über das Ober- und Dachgeschoss und umfasst ca. 95,2 m². Insgesamt verfügt das Haus über sieben Zimmer, die sich auf beide Einheiten verteilen, was eine flexible Nutzung ermöglicht – ideal für größere Familien.

Die Ausstattung des Hauses ist als normal zu bewerten. Die Beheizung erfolgt durch Etagenheizungen, die in den Jahren 2015 und 2017 erneuert wurden, was für eine effiziente Beheizung der Räume sorgt. Die Elektrik im Erdgeschoss wurde ebenfalls vollständig modernisiert. Weiterhin wurde in den Jahren 2018 umfangreiche Erneuerungen an den Fenster- und Leitungssystemen vorgenommen, was zum gepflegten Zustand der Immobilie beiträgt.

Drei Badezimmer stehen zur Verfügung, die 2018 und 2021 saniert wurden, und bieten modernen Komfort. Ein Harzer Kellergewölbe ergänzt den historischen Charme des Hauses und bietet zusätzlichen Stauraum für diec Erdgeschosswohnung.

Der Außenbereich überzeugt mit einem gepflegten Garten, der diverse Nutzungsmöglichkeiten bietet, sowie einem praktischen Schuppen, der zusätzlichen Stauraum oder Platz für Gartenutensilien bereitstellt.
Ein Außenstellplatz und eine Garage sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten.

Die Lage und Raumaufteilung des Hauses bieten viele Optionen zur persönlichen Gestaltung. Der Garten bietet ausreichend Platz für Freizeit und Erholung im Freien. Dank der zwei getrennten Wohneinheiten eignet sich die Immobilie sowohl für Familien, die einen separaten Bereich für Angehörige wünschen, als auch für Käufer, die zusätzliche Miet- oder Nutzungsoptionen suchen, wenn das Wohnrecht im Erdgeschoss beendet ist.

Insgesamt stellt dieses Einfamilienhaus eine attraktive Option dar, die sich durch den gepflegten Zustand und die modernen Anpassungen hervorhebt. Es bietet genügend Raum für individuelle Gestaltung und Anpassung an persönliche Bedürfnisse. Diese Eigenschaften machen das Haus zu einer ansprechenden Wahl für Käufer, die Wert auf

eine Kombination aus historischem Flair und modernem Komfort legen.

Das Wohnrecht im Erdgeschoss besteht auf Lebenszeit. Eigener Strom und Gaszähler ist vorhanden.
Die anderen Nebenkosten werden anteilig aufgeteilt.
Der Wert des Wohnrechts wurde von der Verkaufssumme schon abgerechnet.

Interessenten sind eingeladen, sich bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu melden, um einen persönlichen Eindruck von dieser Immobilie zu gewinnen.

Bei der Finanzierung hilft Ihnen gerne Frau Keller von unserer Finanzabteilung "von Poll Finance".

Objektnummer: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Ausstattung und Details

- Bäder neu in 2021/2021/2018
- Gas Heizungen neu 2015/2017-
- Fenster und Leitungssysteme neu 2018
- Elektrik EG neu

Objektnummer: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Alles zum Standort

Die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld liegt im Landkreis Goslar in Niedersachsen. Der Luftkurort befindet sich im Oberharz auf einer Höhe zwischen 390 und 821 m über NHN.
Die Stadt ist Standort der Technischen Universität Clausthal.
Clausthal-Zellerfeld liegt auf der Oberharzer Hochebene. Die Umgebung ist im Vergleich zum Großteil des Harzes weniger bergig, sondern nur hügelig. In der Folge ist das Umland auch weniger stark bewaldet und es gibt mehr Wiesen und Ackerflächen. Verstreut in und um Clausthal-Zellerfeld finden sich zahlreiche Teiche und Wasserläufe des Oberharzer Wasserregals.
Die Stadt besteht im Zentrum aus den beiden Stadtteilen Clausthal (im Süden) und Zellerfeld (im Norden), deren ursprüngliche Stadtgebiete durch die natürliche Grenze des Zellbachs getrennt werden. Bis 1924 waren Clausthal und Zellerfeld zwei selbständige Städte. Ihr Zusammenschluss erfolgte aufgrund starken Drucks seitens der Obrigkeit. Dass Clausthal und Zellerfeld bis heute noch nicht in den Herzen ihrer Bürger zusammengewachsen sind, zeigt die Tatsache, dass es immer noch zwei Schützenvereine und zwei Fußballvereine gibt. Bis 2007 hatten Zellerfeld und Clausthal, obwohl die Freiwillige Feuerwehr offiziell fusioniert war, sogar noch getrennte Feuerhäuser. Zum Stadtteil Zellerfeld gehört auch die nördlich davon gelegene Siedlung Erbprinzentanne. Zum 1. Juli 1972 wurde die südlich von Clausthal gelegene Gemeinde Buntenbock als dritter Stadtteil eingemeindet.
Durch die gemeindliche Neubildung zum 1. Januar 2015 gliedert sich die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld wie folgt:
Altenau-Schulenberg,
Buntenbock, Clausthal-Zellerfeld und Wildemann.
Die Stadt wird wegen des Höhenklimas und der klaren Luft bei Sportlern, Asthmatikern und Pollenallergikern geschätzt und ist staatlich anerkannter Luftkurort.[2]
Das Clausthal-Zellerfelder Wetter ist geprägt durch das typisch raue Oberharzer Klima mit kräftigen Westwinden. Es ist zumeist einige Grad kälter als im norddeutschen Flachland. Es gibt aber auch zahlreiche sonnige Tage, und bei tiefhängender Wolken- oder Nebeldecke kann es sogar vorkommen, dass in Clausthal-Zellerfeld die Sonne scheint, während es im Tiefland bedeckt ist.

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 Ganztagsschule)
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.

Objektnummer: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Sonstige Angaben

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: 25323062 - 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