Clausthal-Zellerfeld

# Preciosa casa de dos familias reformada en Clausthal con jardín, garaje y derecho de residencia existente.

*Número de propiedad: 25323062*




PRECIO DE COMPRA: 97.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 155 $m^2$ • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 334 $m^2$

Número de propiedad: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld


- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 25323062 |
| Superficie habitable | ca. 155 m² |
| Tipo de techo | Techo a dos aguas |
| Habitaciones | 7 |
| Baños | 3 |
| Año de construcción | 1910 |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 97.000 EUR |
| Casa | Casa unifamiliar |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2021 |
| Estado de la propiedad | cuidado |
| Características | Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada |

Número de propiedad: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Sistema de calefacción de una sola planta |
| Fuente de energía | Gas |
| Certificado energético válido hasta | 11.05.2035 |
| Fuente de energía | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado energético |
| Demanda de energía final | 262.1 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | G |
| Año de construcción según el certificado energético | 1825 |

Número de propiedad: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

# La propiedad





Número de propiedad: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

# La propiedad





Número de propiedad: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

# La propiedad





Número de propiedad: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

# La propiedad





Número de propiedad: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

# La propiedad





Número de propiedad: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

# La propiedad





Número de propiedad: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

# La propiedad





Número de propiedad: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

# La propiedad





Número de propiedad: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

# La propiedad





Número de propiedad: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

# La propiedad





Número de propiedad: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

# La propiedad





Número de propiedad: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

# La propiedad





Número de propiedad: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

# La propiedad





Número de propiedad: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

# La propiedad



Número de propiedad: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

# Una primera impresión

Se vende una casa bifamiliar en buen estado con aproximadamente 155 m² de superficie habitable en una parcela de aproximadamente 334 m². Construida en 1910, esta casa ha sido ampliamente modernizada, la última en 2021, y ofrece una excelente combinación de encanto histórico y comodidades modernas. La propiedad se divide en dos viviendas independientes. La planta baja consta de una vivienda con aproximadamente 58,81 m² de superficie habitable, con derecho de residencia vigente. La segunda vivienda se extiende sobre las plantas superior y ático y abarca aproximadamente 95,2 m². En total, la casa cuenta con siete habitaciones distribuidas entre las dos viviendas, lo que permite un uso flexible, ideal para familias numerosas. El equipamiento de la casa es de calidad estándar. La calefacción se realiza mediante sistemas de suelo radiante individuales, renovados en 2015 y 2017, lo que garantiza una calefacción eficiente de las estancias. El sistema eléctrico de la planta baja también se ha modernizado por completo. Además, en 2018 se llevaron a cabo amplias renovaciones de ventanas y fontanería, lo que contribuyó al excelente estado de conservación de la propiedad. Tres baños, renovados en 2018 y 2021, ofrecen comodidades modernas. Una bodega abovedada en las montañas del Harz realza el encanto histórico de la casa y proporciona espacio de almacenamiento adicional para el apartamento de la planta baja. El exterior cuenta con un jardín bien cuidado que ofrece diversas posibilidades de uso, así como un práctico cobertizo que ofrece espacio adicional para guardar herramientas de jardinería. Una plaza de aparcamiento exterior y un garaje garantizan un cómodo aparcamiento. La ubicación y la distribución de la casa ofrecen numerosas opciones de personalización. El jardín ofrece un amplio espacio para el ocio y la relajación al aire libre. Gracias a las dos viviendas independientes, la propiedad es ideal tanto para familias que desean una zona separada para sus familiares como para compradores que buscan opciones adicionales de alquiler o uso una vez finalizado el derecho de residencia en la planta baja. En resumen, esta casa unifamiliar presenta una atractiva oportunidad, que se distingue por su buen estado de conservación y sus modernas comodidades. Ofrece amplio espacio para un diseño individual y la adaptación a las necesidades personales. Estas cualidades hacen de la casa una opción atractiva para quienes valoran la combinación de encanto histórico y confort moderno. El derecho a vivir en la planta baja es vitalicio. Cuenta con contadores de electricidad y gas independientes. Los demás gastos de suministros se comparten proporcionalmente. Si tiene alguna pregunta o desea concertar una visita para conocer personalmente esta propiedad, no dude en contactarnos. La Sra. Keller, de nuestro departamento financiero, "von Poll Finance", estará encantada de ayudarle con la financiación.

Número de propiedad: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

# Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

# Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

# Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 262.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1825.
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.

Número de propiedad: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

# Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld
Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0
E-Mail: harz@von-poll.com

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com