Clausthal-Zellerfeld

Bella casa bifamiliare ristrutturata a Clausthal con giardino, garage e diritto di soggiorno esistente.

Codice oggetto: 25323062



PREZZO D'ACQUISTO: 97.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 155 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 334 m²

Codice oggetto: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25323062
Superficie netta	ca. 155 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Bagni	3
Anno di costruzione	1910
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	97.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Stato dell'immobile	Curato
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	11.05.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	262.1 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1825

Codice oggetto: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La proprietà





Codice oggetto: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La proprietà





Codice oggetto: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La proprietà





Codice oggetto: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La proprietà





Codice oggetto: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La proprietà





Codice oggetto: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La proprietà





Codice oggetto: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La proprietà





Codice oggetto: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La proprietà





Codice oggetto: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La proprietà





Codice oggetto: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La proprietà





Codice oggetto: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La proprietà





Codice oggetto: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La proprietà





Codice oggetto: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La proprietà





Codice oggetto: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

La proprietà



Codice oggetto: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Una prima impressione

In vendita una casa bifamiliare ben tenuta di circa 155 m² di superficie abitabile su un terreno di circa 334 m². Costruita nel 1910, questa casa è stata ampiamente ristrutturata, l'ultima delle quali nel 2021, e offre una riuscita combinazione di fascino storico e comfort moderni. La proprietà è divisa in due unità abitative separate. Il piano terra comprende un'unità di circa 58,81 m² di superficie abitabile, per la quale esiste un diritto di soggiorno esistente. La seconda unità si estende tra il piano superiore e la mansarda e comprende circa 95,2 m². In totale, la casa dispone di sette stanze distribuite tra le due unità, consentendo un utilizzo flessibile – ideale per famiglie numerose. Gli impianti e gli accessori della casa sono di serie. Il riscaldamento è garantito da sistemi di riscaldamento a pavimento individuali, rinnovati nel 2015 e nel 2017, che garantiscono un riscaldamento efficiente degli ambienti. Anche l'impianto elettrico al piano terra è stato completamente rimodernato. Inoltre, nel 2018 sono stati effettuati ampi lavori di ristrutturazione di finestre e impianti idraulici, contribuendo al mantenimento ottimale dell'immobile. Tre bagni, ristrutturati nel 2018 e nel 2021, offrono comfort moderni. Una cantina a volta nelle montagne dell'Harz aggiunge fascino storico alla casa e offre ulteriore spazio per riporre gli oggetti nell'appartamento al piano terra. L'esterno vanta un giardino ben curato che offre diverse possibilità di utilizzo, oltre a una pratica casetta che offre ulteriore spazio per riporre gli attrezzi da giardino. Un parcheggio esterno e un garage garantiscono un comodo parcheggio. La posizione e la disposizione della casa offrono numerose possibilità di personalizzazione. Il giardino offre ampio spazio per il tempo libero e il relax all'aria aperta. Grazie alle due unità abitative separate, l'immobile è adatto sia alle famiglie che desiderano una zona separata per i parenti, sia agli acquirenti che cercano ulteriori opzioni di affitto o utilizzo una volta terminato il diritto di soggiorno al piano terra. Nel complesso, questa casa indipendente rappresenta un'opportunità interessante, che si distingue per le sue condizioni ben tenute e i comfort moderni. Offre ampio spazio per una progettazione personalizzata e per l'adattamento alle esigenze personali. Queste qualità rendono la casa una scelta interessante per gli acquirenti che apprezzano una combinazione di fascino storico e comfort moderno. Il diritto di abitare al piano terra è a vita. Sono installati contatori separati per elettricità e gas. Le altre spese condominiali sono ripartite proporzionalmente. Gli interessati sono invitati a contattarci per qualsiasi domanda o per fissare un appuntamento per una visita per farsi un'idea personale di questa proprietà. La Sig.ra Keller del nostro ufficio finanziario, "von Poll Finance", sarà lieta di assistervi con il finanziamento.

Codice oggetto: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25323062 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jörg Gehrke

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com