Clausthal-Zellerfeld

Schönes Einfamilienhaus mit kleinem Apartment (ges Wfl. ca.180 m²) und schönem Grundstück ca 948 m²

Objektnummer: 26323088



KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 948 m²

Objektnummer: 26323088 - 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: 26323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	26323088
Wohnfläche	ca. 180 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1970

Kaufpreis	249.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 15 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	15.09.2032
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	88.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 26323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie



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

Objektnummer: 26323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Ein erster Eindruck

Lichtdurchflutetes Einfamilienhaus mit Wintergarten und großzügigem Grundstück.

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im Dachgeschoß, das im Jahr 1970 auf einem großzügigen Grundstück von ca. 948 m² errichtet wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 180 m² und insgesamt sieben Zimmern bietet dieses Haus ein attraktives Raumangebot für unterschiedlichste Bedürfnisse. Besonders hervorzuheben ist die gelungene Kombination aus Wohnkomfort und praktischer Ausstattung, die durch kontinuierliche Pflege und eine Modernisierung im Jahr 2023 unterstrichen wird. In diesem Zuge wurde eine neue Gas-Brennwert-Heizung installiert, die zusammen mit der vorhandenen Gaszentralheizung für eine effiziente Beheizung sorgt. Im Wohnbereich befindet sich ein Kachelofen, der in den Wintermonaten für eine angenehme und behagliche Wärme sorgt und eine gemütliche Wohnatmosphäre schafft. Welche Maßnahmen aufgrund der ab 2026 geltenden gesetzlichen Bestimmungen erforderlich sind, wird durch den zuständigen Schornsteinfeger geprüft.
Das Objekt verfügt über vier Schlafzimmer, die jeweils mit geräumigen Einbauschränken ausgestattet sind und Raum für persönliche Gestaltung bieten. Zwei modernisierte Badezimmer stehen zur Verfügung, eines davon mit einer bodengleichen Dusche und Waschbecken sowie eines mit Badewanne, was sowohl den Bedürfnissen von Familien als auch von Besuchern entgegenkommt. Zusätzlich ist ein Gäste-WC vorhanden, das für Alltag und Besuch praktische Vorteile bietet.
Die Einbauküche ist funktional gestaltet und ermöglicht eine unkomplizierte Küchenorganisation. Das Wohnzimmer strahlt durch großzügige Fensterfronten und einen offenen Übergang zum Essbereich eine freundliche Atmosphäre aus. Der Wohnbereich ist teilweise mit Parkettfußboden, teilweise mit Fliesen ausgestattet, was ein angenehmes Wohngefühl vermittelt und dabei pflegeleicht bleibt. Große Fenster und eine moderne Deckengestaltung mit Holzelementen sorgen für Helligkeit und ein angenehmes Ambiente.
Ein weiteres Highlight stellt der lichtdurchflutete Wintergarten mit Dachfenstern und direktem Zugang zum Garten dar. Hier kann man zu jeder Jahreszeit den Ausblick ins Grüne genießen und den Wohnraum stilvoll erweitern. Die angeschlossene Loggia bietet zusätzliche Aufenthaltsqualität im Freien und ist ein idealer Ort für entspannte Momente.
Die Ausstattung der Immobilie umfasst doppelt verglaste Fenster, die zu einer angenehmen Raumtemperatur auch an kühleren Tagen beitragen. Das ca. 948 m² große Grundstück bietet vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und überzeugt durch eine gepflegte Rasenfläche und gewachsene Bepflanzung. Abgerundet wird das Angebot durch einen geräumigen Flurbereich mit Holzakzenten und ausreichend Stauraum sowie einen separat zugänglichen Hauseingang. Eine Garage gehört ebenfalls zu dieser schönen Immobilie, des weitern gibt es ausreichend öffentliche

Parkplätze direkt vor der Haustür.
Die hochwertige Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen und bietet so eine solide Ausgangsbasis für individuelle Anpassungen. Die Immobilie richtet sich ideal an Interessenten, die Wert auf eine solide Substanz, funktionale Raumaufteilung und ein ansprechendes Umfeld legen.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses gepflegte Einfamilienhaus näher kennenzulernen und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Angebots.

Für die Finanzierung steht Ihnen gerne "von Poll Finance" mit Frau Keller zur Verfügung.

Objektnummer: 26323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Ausstattung und Details

- Einbauschränke
- Einbauküche
- Gäste WC
- Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und Waschbecken
- Bad mit Badewanne
- Loggia
- teilweise Parkettfußboden/ teilweise Fliesen
- Kachelofen
- Gaszentralheizung
- doppelt verglaste Fenster
- großzügiges Grundstück
- Garage
- und vieles mehr

Objektnummer: 26323088 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Alles zum Standort

Clausthal-Zellerfeld steht für naturnahes Wohnen im Herzen des Harzes – ruhig, authentisch und von einer einzigartigen Mittelgebirgslandschaft geprägt. Als anerkannte Berg- und Universitätsstadt verbindet Clausthal-Zellerfeld eine hohe Lebensqualität mit einer hervorragenden Infrastruktur und unmittelbarer Nähe zur Natur.

Dichte Wälder, zahlreiche Bergseen und das historische Oberharzer Wasserregal prägen das Stadtbild und verleihen dem Standort einen besonderen Charakter. Die Verbindung aus traditioneller Harzer Architektur, universitärer Prägung und einer außergewöhnlichen Landschaft schafft eine Wohnqualität, die Erholung, Freizeit und Alltag auf besondere Weise vereint.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie gastronomische Angebote befinden sich direkt im Stadtgebiet. Die Technische Universität Clausthal trägt zusätzlich zu einem lebendigen und internationalen Umfeld bei. Über die Bundesstraßen B241 und B242 sind die umliegenden Städte des Harzes sowie die Autobahnen A7 und A36 gut erreichbar.

Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zu zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Wander- und Radwege, Loipen, Bergseen sowie vielfältige Sport- und Naturangebote beginnen praktisch vor der Haustür. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, hoher Lebensqualität und guter Erreichbarkeit macht Clausthal-Zellerfeld zu einem attraktiven Wohnstandort für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende gleichermaßen.

Überblick der Entfernungen:

- Historische Altstadt Clausthal-Zellerfeld: wenige Minuten
- Oberharzer Bergseen und Wanderwege: unmittelbar erreichbar
- Technische Universität Clausthal: circa 5 Minuten mit dem Auto
- Goslar: circa 25 Minuten mit dem Auto
- Bad Harzburg: circa 30 Minuten mit dem Auto
- Autobahn A7 (Seesen): circa 20 Minuten mit dem Auto
- Flughafen Hannover: circa 90 Minuten mit dem Auto

Objektnummer: 26323088 - 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: 26323088 - 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