Clausthal-Zellerfeld

Zentrumsnahes Zweifamilienhaus mit ca. 235 m² Wohnfläche und 444 m² Grundstück

Objektnummer: 26323091



KAUFPREIS: 179.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 235 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 444 m²

Objektnummer: 26323091 - 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: 26323091 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	26323091
Wohnfläche	ca. 235 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1800
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	179.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26323091 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	28.08.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	181.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 26323091 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323091 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323091 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323091 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323091 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323091 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323091 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323091 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323091 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323091 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323091 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323091 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323091 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323091 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Ein erster Eindruck

Charmantes Zweifamilienhaus mit Gewölbekeller und kleinem Gartengrundstück

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1800 vereint traditionellen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Auf einer Wohnfläche von ca. 235 m² stehen insgesamt acht gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, darunter sechs Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Die Immobilie eignet sich besonders für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder auch für Käufer, die Wohnen und Vermietung miteinander kombinieren möchten.

Das Grundstück umfasst ca. 444 m² und präsentiert sich mit einer gepflegten Außenanlage sowie einem praktischen Schuppen inklusive Garage. Die Fassade ist vollständig gedämmt und mit Schiefer verkleidet. Das Haus wurde im Jahr 1985 im Rahmen einer umfassenden Grundsaniert. Das charakteristische Harzer Doppeldach und der massive, historische Gewölbekeller unterstreichen den ursprünglichen Gebäudestil und bieten zusätzlich Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.
Im Erdgeschoss befindet sich eine abgeschlossene Wohneinheit mit einer Wohnfläche von ca. 75 m². Diese Einheit ist derzeit vermietet und generiert eine jährliche Kaltmiete von 3.600 Euro. Ein Vorteil für Interessenten, die Wert auf eine direkte Einnahmequelle legen oder perspektivisch Eigennutzung planen.

Die Hauptwohnung im ersten Obergeschoss sowie im Dachgeschoss erstreckt sich auf großzügige etwa 160 m². Hier erwarten Sie mehrere flexibel nutzbare Räume, welche nach individuellen Wünschen gestaltet werden können. Eine freundliche Aufteilung, ausreichend Tageslicht und der klassische Schnitt schaffen ein angenehmes Wohnambiente. Die Badezimmer sind zweckmäßig ausgestattet, die Bodenbeläge und Wandgestaltungen entsprechen dem gepflegten Standard einer Immobilie aus den 1980er Jahren.
Für behagliche Wärme sorgen zwei moderne Gas-Etagenheizungen, welche in den Jahren 2014 sowie 2016 erneuert wurden. Sie gewährleisten angenehme Temperaturen bei guter Energieeffizienz. Die Ausstattungsqualität entspricht einem durchschnittlichen, funktionalen Standard.

Besonders hervorzuheben ist die Vielseitigkeit des Hauses: Ob als großzügiges Familiendomizil, Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination von Wohnen und Vermietung – hier lassen sich zahlreiche Lebensmodelle verwirklichen. Die enge Zufahrt zur Immobilie sollte bei einer Besichtigung berücksichtigt werden. Der Schuppen mit Garage bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge, Fahrräder oder Gartengeräte.
Sowohl Haus als auch Grundstück sind in gepflegtem Zustand. Die letzte umfassende Sanierung wurde 1985 durchgeführt, seither wurden wichtige Modernisierungen wie

die Heizungen regelmäßig erneuert. Die ruhige Umgebung und die solide Bausubstanz machen dieses Anwesen zu einer interessanten Option für Käufer, die historische Bausubstanz und modernen Wohnkomfort verbinden wollen.

Bilder von der Erdgeschosswohnung sind aus Diskretionsgründen nicht veröffentlicht.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und dem Wohngefühl, das dieses Zweifamilienhaus bietet.

Für die Finanzierung steht Ihnen Frau Keller mit “von Poll Finance” zur Verfügung.

Objektnummer: 26323091 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Ausstattung und Details

- kleiner Garten
- 1 Wohneinheit im EG mit 75 qm
- 1 große Wohneinheit im 1 OG und DG mit 160 qm
- Schuppen mit Garage
- Außenbeschlag Schiefer
- Grundsanierung 1985
- Harzer Doppeldach
- Gas-Heizungen 2014/2016
- enge Zufahrt
- alles aus 1985 (letzte größere Sanierung)
- Harzer Gewölbekeller
- Fassade gedämmt und geschiefert

Objektnummer: 26323091 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Alles zum Standort

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 Regien 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).

Objektnummer: 26323091 - 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: 26323091 - 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