Clausthal-Zellerfeld

# Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten ( Wohnfläche ca. 140 m²) für Eigennutz oder Kapitalanlage

*Objektnummer: 26323100*



KAUFPREIS: 129.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 416 m²

Objektnummer: 26323100 - 38678 Clausthal-Zellerfeld


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

Objektnummer: 26323100 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26323100 |
| Wohnfläche | ca. 140 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 7 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1961 |
| Stellplatz | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 129.000 EUR |
| Haustyp | Doppelhaushälfte |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26323100 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 12.11.2030 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 138.9 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | E |
| Baujahr laut Energieausweis | 1961 |

Objektnummer: 26323100 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

# Die Immobilie





Objektnummer: 26323100 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

# Die Immobilie





Objektnummer: 26323100 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

# Die Immobilie





Objektnummer: 26323100 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

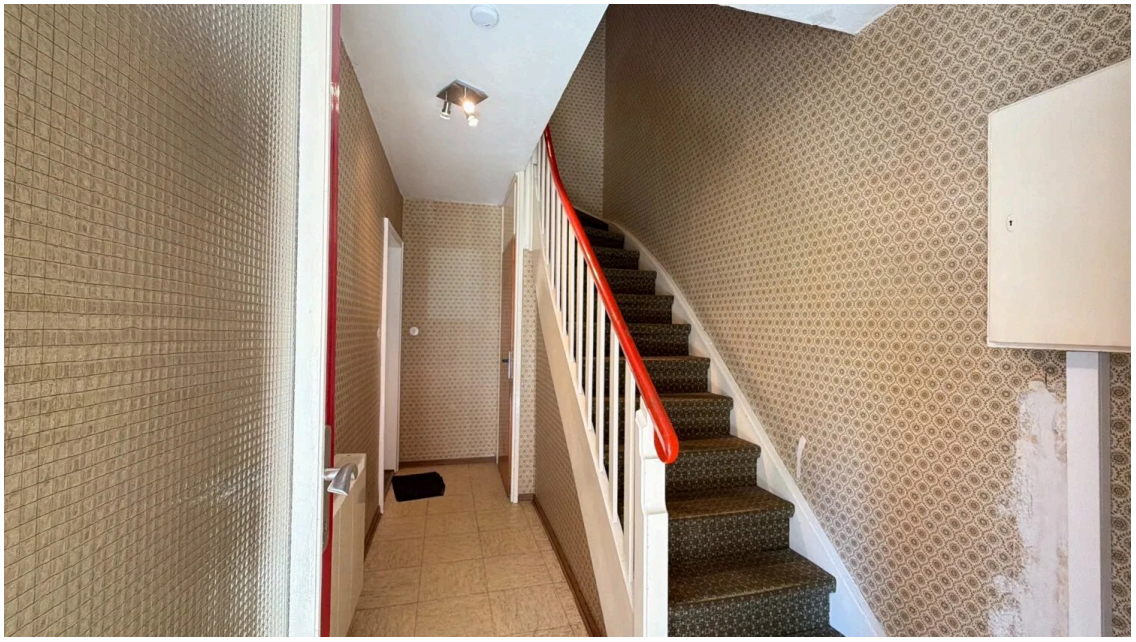
# Die Immobilie





Objektnummer: 26323100 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

# Die Immobilie





Objektnummer: 26323100 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

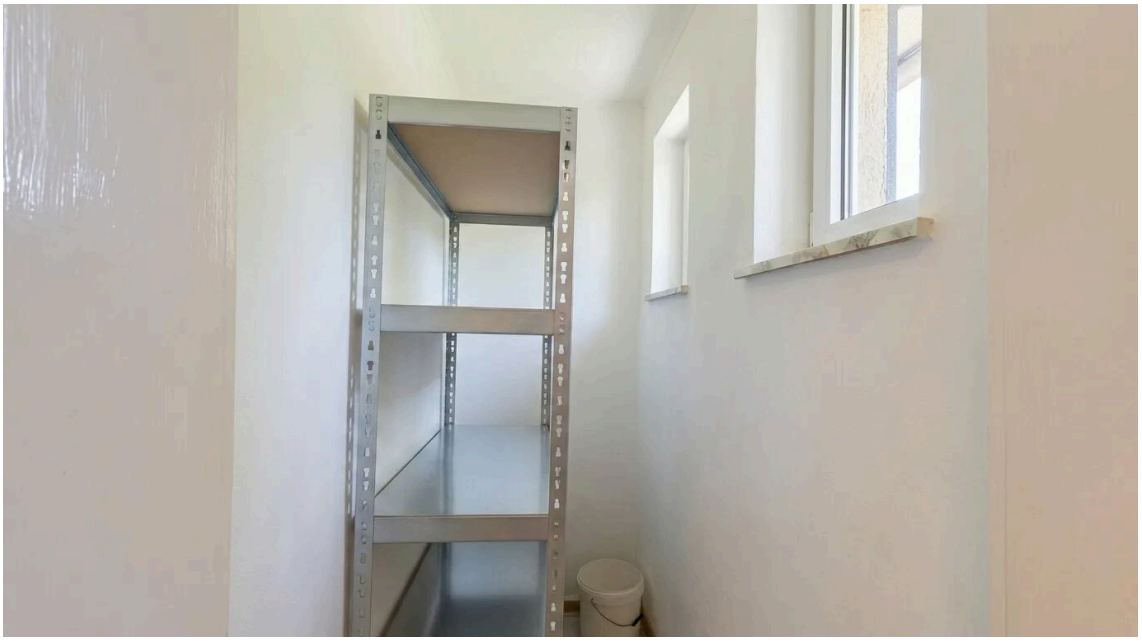
# Die Immobilie





Objektnummer: 26323100 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

# Die Immobilie





Objektnummer: 26323100 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

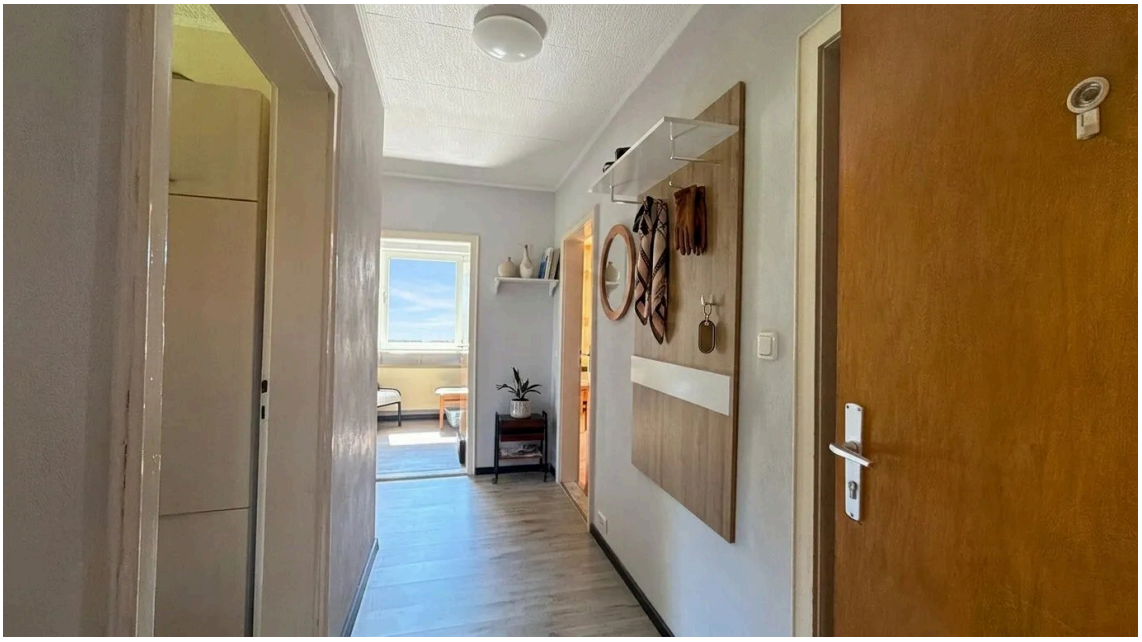
# Die Immobilie





Objektnummer: 26323100 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

# Die Immobilie





Objektnummer: 26323100 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

# Die Immobilie





Objektnummer: 26323100 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

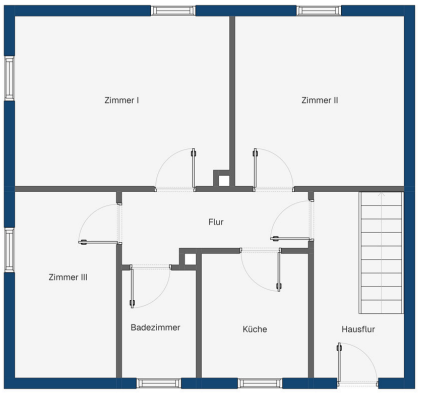
# Die Immobilie





Objektnummer: 26323100 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

# Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26323100 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

# Ein erster Eindruck

In angenehm ruhiger und zurückversetzter Lage von Zellerfeld präsentiert sich diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1961 als interessantes Zuhause mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Über die Zufahrt erreicht man das abseits der Straße gelegene, 416 m² große Grundstück mit Garten und Garage – eine Lage, die insbesondere durch ihre angenehme und ruhige Wohnatmosphäre überzeugt.

Das Haus verfügt über zwei Wohneinheiten mit insgesamt ca. 140 m² Wohnfläche, die sich auf das Erd- und Obergeschoss verteilen. Beide Etagen bieten jeweils drei Zimmer, eine Küche und ein Badezimmer und eignen sich damit sowohl für die Nutzung als Mehrgenerationenhaus als auch für eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung. Ebenso bietet sich die Immobilie als Kapitalanlage mit zwei separat nutzbaren Wohnbereichen an.

Die Erdgeschosswohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und verfügt über ein modern gestaltetes Badezimmer. Im Obergeschoss ergänzt ein praktischer Vorratsraum die Küche. Vom Wohnzimmer aus gelangt man in einen geschützten, verglasten Bereich, der zusätzlichen Raum zum Verweilen und einen schönen Blick ins Grüne bietet. Das Badezimmer auf dieser Etage befindet sich in einem gepflegten, jedoch überwiegend ursprünglichen Ausstattungszustand.

Zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet das Dachgeschoss. Neben kleineren Bereichen unter den Dachschrägen steht hier ein größerer Raum zur Verfügung, der derzeit unter anderem mit Bett, Schreibtisch und Fernseher eingerichtet ist. Damit bietet diese Ebene weitere Nutzfläche sowie interessantes Entwicklungspotenzial für eine zukünftige Gestaltung.

Das Kellergeschoss verfügt über mehrere Abstell- und Nutzräume, einen Waschbereich sowie den Heizraum. Der überschaubare und eingewachsene Garten schafft einen angenehmen privaten Außenbereich, ohne dabei einen übermäßigen Pflegeaufwand mit sich zu bringen.

Charakteristisch für das Erscheinungsbild des Hauses ist zudem die Schieferverkleidung an der Vorder- und Rückseite, die sich harmonisch in das für den Harz typische Ortsbild einfügt.

Die vorhandenen Einbauküchen sowie das derzeit im Haus befindliche Mobiliar verbleiben im Objekt und sind Bestandteil des Angebots.

Insgesamt bietet diese Doppelhaushälfte eine interessante Kombination aus zwei Wohneinheiten, zusätzlichen Nutzflächen, Garten und Garage und damit eine solide

Grundlage für unterschiedliche Wohn- und Nutzungskonzepte.

Auch bei Fragen rund um die Finanzierung sind Sie bei uns in guten Händen. Frau Keller von VON POLL FINANCE steht Ihnen gerne für eine individuelle Finanzierungsberatung zur Verfügung.

Objektnummer: 26323100 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

# Ausstattung und Details

- Zwei Wohneinheiten
- Zwei Einbauküchen
- Modernisiertes Badezimmer im Erdgeschoss
- Verglaster Bereich / Loggia im Obergeschoss
- Zusätzliche Nutzfläche im Dachgeschoss
- Voll unterkellert
- Wasch- und Abstellräume im Keller
- Garage
- Garten
- Schieferverkleidung an Vorder- und Rückseite
- Heizungsenergieträger: Heizöl EL
- Energieeffizienzklasse E

Objektnummer: 26323100 - 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: 26323100 - 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: 26323100 - 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