Clausthal-Zellerfeld

Fachwerkhaus mit ca. 160 m² Wohnfläche zum Wohnen und Arbeiten und einem Werkstattgebäude

Objektnummer: 26323135



KAUFPREIS: 189.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 331 m²

Objektnummer: 26323135 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

Objektnummer: 26323135 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	26323135
Wohnfläche	ca. 160 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Badezimmer	2
Baujahr	1850
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	189.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 160 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26323135 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	30.05.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	176.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1850

Objektnummer: 26323135 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323135 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323135 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323135 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323135 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323135 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323135 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26323135 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26323135 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Ein erster Eindruck

Dieses Wohn- und Geschäftshaus verbindet historischen Charme mit den Möglichkeiten, Wohnen und Arbeiten auf einem Grundstück zu vereinen. Auf rund 331 m² bietet es etwa 160 m² Wohnfläche im Haupthaus, ein separates Werkstattgebäude und eine Garage.

Das Haus wurde im Jahr 1900 in Fachwerkbauweise errichtet und 1990 grundsaniert, das Werkstattgebäude entstand 1969. Die Gasheizung in moderner Brennwerttechnik stammt aus dem Jahr 2020. Das Gebäude befindet sich in einem gepflegten Zustand mit solidem Ausstattungsstandard, der Wohn- und Arbeitsbereiche gleichermaßen zuverlässig bedient.

Im Erdgeschoss des Haupthauses empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit Holzverkleidung und massiver Treppe. Zwei helle Büroräume eignen sich als Arbeits- oder Praxisflächen. Weiterhin befindet sich hier das große Bad mit Dusche, Badewanne und WC.
Das Obergeschoss ist dem Wohnen vorbehalten, mit zwei Wohnzimmern, einem separaten Esszimmer, einem, Bad und einer Küche mit Einbauküche. Im Dachgeschoss finden Sie ein Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer. Das separate Werkstattgebäude bietet auf zwei Etagen mit jeweils ca. 50 m² viel Platz für Handwerk, Lager oder Gewerbe. Ein zusätzlicher Spitzboden dient als Abstellfläche.

Die Fachwerkfassade und das Harzer Doppeldach prägen den Charakter des Hauses. Für Selbstständige, Handwerker oder Familien, die Wohnen und Arbeiten verbinden möchten, bietet die Immobilie einen soliden Rahmen.

Bei der Finanzierung Ihres Vorhabens steht Ihnen Von Poll Finance gern mit individueller und kompetenter Beratung zur Seite.

Objektnummer: 26323135 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Ausstattung und Details

- Baujahr 1900 (Fachwerk), Grundsanierung 1990, Werkstattgebäude 1969
- Gasheizung (Brennwerttechnik), Baujahr Wärmeerzeuger 2020
- Fenster: hinten Kunststoff, vorne Holz
- Fachwerkfassade, Harzer Doppeldach
- Eingangsbereich mit Holzverkleidung und massiver Treppe
- Zwei Tageslichtbäder: Erdgeschoss mit Eckbadewanne und zwei Waschtischen, Obergeschoss mit Dusche, Waschtisch und WC
- Wohnzimmer mit Holzdecke und Parkett
- Einbauküche mit modernen Geräten und viel Stauraum
- Separates Werkstattgebäude mit ca. 50 m² im Erdgeschoss und ca. 50 m² im Obergeschoss (freiliegende Balken, mehrere Fenster)
- Spitzboden als Abstellfläche
- Garage
- Gepflegter Zustand, solider Ausstattungsstandard
- Energieausweis (Pflichtangaben nach § 87 GEG)

Ausweistyp: Bedarfsausweis, gültig bis 30.05.2036
Endenergiebedarf: 175,2 kWh/(m²·a)
Wesentlicher Energieträger: Erdgas
Baujahr Gebäude: 1900
Baujahr Wärmeerzeuger: 2020
Energieeffizienzklasse: F

Objektnummer: 26323135 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Alles zum Standort

Das Haus liegt in Clausthal-Zellerfeld, im südwestlichen Teil des Harzes auf der Oberharzer Hochfläche. Die Bergstadt verbindet ihr historisches Erbe mit der Infrastruktur einer kleinen Universitätsstadt.

Clausthal-Zellerfeld erreichen Sie über die Bundesstraßen B241 (Goslar) und B242. Die A7 ist über die Ausfahrt Seesen angebunden. Mehrere Buslinien verbinden den Ort mit Goslar, Osterode am Harz, Altenau und St. Andreasberg. Den nächsten Bahnanschluss finden Sie in Goslar.

Der Ort bietet Grundschulen, ein Gymnasium und weiterführende Schulen sowie die Technische Universität Clausthal mit ihrem Campus. Die Umgebung ist ein Ziel für Wanderer und Wintersportler, Museen wie das Oberharzer Bergwerksmuseum bieten zusätzliche Ausflugsmöglichkeiten.

Objektnummer: 26323135 - 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