Clausthal-Zellerfeld

Schöne, gepflegte und sanierte 50 m² Wohnung mit Balkon

Objektnummer: 25323060

KAUFPREIS: 72.900 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 50 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 25323060 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25323060 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	25323060
Wohnfläche	ca. 50 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1979
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	72.900 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 2750,- € (inkl. MwSt.)
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25323060 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Elektro
Energieausweis gültig bis	08.09.2030
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	124.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1979

Objektnummer: 25323060 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25323060 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25323060 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25323060 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25323060 - 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: 25323060 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte Dachgeschosswohnung in einem ansprechenden Mehrfamilienhaus im Ortsteil Zellerfeld. Das Gebäude, errichtet im Jahr 1979, umfasst insgesamt sechs Wohneinheiten und präsentiert sich in einem ausgezeichneten Zustand. Die zum Verkauf stehende Einheit befindet sich im ersten Obergeschoss und bietet eine Wohnfläche von etwa 50 m², die sich auf zwei Zimmer verteilt. Die Wohnung verfügt über ein großes Wohnzimmer, ein Schlafzimmer und ein Badezimmer, was sie ideal für Singles oder Paare macht. Der Wohnbereich bietet genügend Platz für einen entspannten Aufenthalt und führt direkt auf den Balkon, der eine ansprechende Aussicht bietet. Eine Kamininstallation ist hier möglich, was zusätzlichen Komfort gewährleistet. Im Jahr 2023 wurde das Dach des Gebäudes erneuert, und 2024 kam es zu einer umfassenden Balkonsanierung. Diese Modernisierungen tragen maßgeblich zur Werterhaltung der Immobilie bei. Im Jahr 2012 wurden zudem Elektrik, Badezimmer und Fenster mitsamt Rollläden sowie die Balkontüren erneuert. Die Beheizung erfolgt über Nachtspeicheröfen, die ebenfalls im Jahr 2012 erneuert wurden. Jedem Wohneigentum in diesem Komplex hat ein Stellplatz, was einen zusätzlichen Vorteil darstellt. Das monatliche Hausgeld beträgt pro Wohnung etwa 235 Euro, was die laufenden Kosten in einer angemessenen Relation hält. Auch ein kleiner Keller gehört zur Wohnung. Die Wohnung eignet sich besonders gut für diejenigen, die eine kompakte und gut gepflegte Wohnmöglichkeit suchen. Aufgrund der durchgeführten Modernisierungen der letzten Jahre präsentiert sich die Immobilie in einem zeitgemäßen Zustand. Für Interessenten, die eine Finanzierung in Betracht ziehen, stehen die Dienste von "von Poll Finance" zur Verfügung, um den Kaufprozess reibungslos zu gestalten. Besichtigungstermine können flexibel vereinbart werden. Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung, um Ihnen die Vorzüge dieser Immobilie näherzubringen und alle Fragen zu beantworten, die Sie zu dieser attraktiven Wohnmöglichkeit haben könnten. Die Lage im Ortsteil Zellerfeld bietet eine angenehme Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Geschäften des täglichen Bedarfs und weiteren Annehmlichkeiten. Wir laden Sie herzlich ein, die Wohnung bei einem persönlichen Besichtigungstermin kennenzulernen und sich selbst von ihren Vorzügen zu überzeugen.

Objektnummer: 25323060 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25323060 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.9.2030. Endenergiebedarf beträgt 124.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 25323060 - 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