Clausthal-Zellerfeld

Großes Einfamilienhaus in ruhiger, sonniger Lage mit ca. 190 m² Wohnfläche, Garage und Grundstück

??????? ????????: 25323014

www.von-poll.com

???? ??????: 275.000 EUR • ?????????: ca. 190 m² • ???????: 7 • ?????? ???: 708 m²

??????? ????????: 25323014 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25323014 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ??? ?????

??????? ????????	25323014
?????????	ca. 190 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	7
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	1967
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	275.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 50 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????

??????? ????????: 25323014 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	23.10.2033
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	137.50 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1967

??????? ????????: 25323014 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????

??????? ????????: 25323014 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????

??????? ????????: 25323014 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????

??????? ????????: 25323014 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????

??????? ????????: 25323014 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????

??????? ????????: 25323014 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????

??????? ????????: 25323014 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????

??????? ????????: 25323014 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????

??????? ????????: 25323014 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????

??????? ????????: 25323014 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????

??????? ????????: 25323014 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????

??????? ????????: 25323014 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????

??????? ????????: 25323014 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????

??????? ????????: 25323014 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

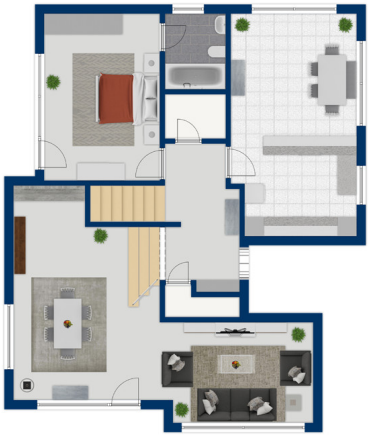
?? ???????

??????? ????????: 25323014 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????

??????? ????????: 25323014 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????



Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposéplan, nicht maßstäblich

??????? ????????: 25323014 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ???????

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

??????? ????????: 25323014 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

??? ????? ????????

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus in bevorzugter, sonniger, ruhiger Wohnlage von Clausthal. Das Haus wurde im Jahr 1967 errichtet und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 190 m² auf einem Grundstück von ca. 708 m². Das Haus beeindruckt nicht nur durch seine Größe, sondern auch durch die großzügige Raumverteilung. Die Immobilie erstreckt sich über zwei Etagen und bietet insgesamt 7 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und ein Arbeitszimmer. Das im Erdgeschoss gelegene offene Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für gemütliche Stunden mit der Familie und Freunden. Die Küche ist ebenfalls großzügig gestaltet und bietet ideale Voraussetzungen für eine Insellösung. Angeschlossen ist hier das Esszimmer. Das Elternschlafzimmer im Erdgeschoss verfügt über einen Zugang zum Bereich der Terrasse sowie über ein separates Badezimmer. Der Flurbereich und ein Gäste-WC vervollständigen diese Etage. Zwei weitere Kinderzimmer im Obergeschoss bieten ebenfalls Zugang zu einem eigenen Balkon. Zusätzlich gibt es hier ein zweites Badezimmer, ein weiteres Kinder- oder Arbeitszimmer und ein kleines Büro. Der Dachboden des Hauses bietet Potential für weitere Ausbau- und Gestaltungsmöglichkeiten. So kann dieser Bereich individuell nach den eigenen Bedürfnissen gestaltet werden. Die Immobilie ist teilunterkellert mit einem Heizungsraum, einem Lagerraum sowie einem großen Hobbyraum mit eigenem Ausgang in den Garten. Ein großzügiger Garten, der an sonnigen Tagen zum Entspannen einlädt, wartet auf Ihre Ideen. Hier können Sie die Ruhe und Idylle der Umgebung genießen. Eine Garage und ausreichend Stellplätze sind ebenfalls vorhanden. Die Ausstattungsqualität des Hauses wird als normal eingestuft. Das Haus wird zentral mit einer Gasheizung beheizt, die aber einer energetischen Erneuerung bedarf. Insgesamt bietet dieses renovierungsbedürftige Haus ein großes Potenzial für eine individuelle Gestaltung entsprechend den eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen. Die bevorzugte Lage, die großzügige Raumverteilung und der Garten machen diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten begeistern. Bei der Finanzierung unterstützt Sie gern "von Poll Finance".

??????? ????????: 25323014 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ????????: 25323014 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.10.2033. Endenergiebedarf beträgt 137.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

??????? ????????: 25323014 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

??????????? ?????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16 ??????
E-Mail: harz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com