

Clausthal-Zellerfeld

# Schöne, ruhig gelegene 3 Zimmer Wohnung mit 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche in 2. OG/DG und eigenem Carport

Objektnummer: 25323063



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 135.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 84 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25323063 - 38707 Clausthal-Zellerfeld

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

Objektnummer: 25323063 - 38707 Clausthal-Zellerfeld

## Auf einen Blick

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Objektnummer | 25323063              |
| Wohnfläche   | ca. 84 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 2                     |
| Zimmer       | 3                     |
| Schlafzimmer | 2                     |
| Badezimmer   | 1                     |
| Baujahr      | 1995                  |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 135.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp                | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: 25323063 - 38707 Clausthal-Zellerfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 79.50 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 24.07.2035     | Energie-Effizienzklasse     | C                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1995              |

Objektnummer: 25323063 - 38707 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 25323063 - 38707 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323063 - 38707 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323063 - 38707 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323063 - 38707 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323063 - 38707 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323063 - 38707 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323063 - 38707 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323063 - 38707 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323063 - 38707 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323063 - 38707 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](http://www.von-poll.com/harz)

Objektnummer: 25323063 - 38707 Clausthal-Zellerfeld

## Ein erster Eindruck

Lichtdurchflutete Etagenwohnung mit zwei Balkonen und Carport

**\*\*Geräumige 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit zwei Balkonen und Carport-Stellplatz in gepflegtem Zustand\*\***

Diese einladende Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss/Dachgeschoss eines im Jahr 1995 erbauten Mehrfamilienhauses und bietet auf einer Wohnfläche von ca. 84 m<sup>2</sup> einen durchdachten Grundriss mit viel Gestaltungsfreiheit. Die Liegenschaft zeichnet sich durch eine zeitgemäße Architektur, eine ruhige Hausgemeinschaft sowie eine ruhige Lage aus.

Die Wohnung unterteilt sich insgesamt in drei gut geschnittene Zimmer: Das zentrale Wohnzimmer mit etwa 31,66 m<sup>2</sup> präsentiert sich besonders großzügig und hell. Große Fensterflächen sowie der Zugang zu einem der beiden Balkone sorgen für eine angenehme Lichtstimmung und schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich. Der nach Südosten ausgerichtete Balkon mit ca. 4,23 m<sup>2</sup> ermöglicht entspannte Stunden im Freien und ist über das Wohn- und Schlafzimmer zu erreichen. Der zweite Balkon (2,14 m<sup>2</sup>) ist über das Wohnzimmer zugänglich und eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Das Schlafzimmer mit einer Größe von 16,46 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen großen Kleiderschrank. Das angrenzende Kinderzimmer (13,64 m<sup>2</sup>) eignet sich alternativ auch als Home-Office oder Gästezimmer. Die Küche ist mit ca. 7,54 m<sup>2</sup> praktisch geschnitten und bietet Platz für eine funktionale Küchenzeile sowie einen kleinen Essbereich.

Das Badezimmer misst ca. 6,00 m<sup>2</sup> und ist sowohl mit einer Badewanne, Dusche und WC ausgestattet. Ein Flur mit 5,24 m<sup>2</sup> verbindet alle Räume sinnvoll miteinander. Der Bodenbelag und weitere Ausstattungen entsprechen einer normalen Ausstattungsqualität und bieten somit beste Voraussetzungen, eigene Vorstellungen und Wünsche umzusetzen.

Ein besonderes Plus sind die zwei Balkone, die individuell genutzt werden können. Zur Wohnung gehört ein praktischer Carport-Stellplatz, der Ihr Fahrzeug vor Witterungseinflüssen schützt. Ein eigener Abstellraum, direkt über dem Carport gelegen, bietet zusätzlichen Stauraum für Fahrräder oder saisonale Gegenstände.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine moderne Gas-Zentralheizung, die erst im Jahr 2020 erneuert wurde. Die letzte Modernisierung der Wohnung fand im Jahr 2023 statt. Das monatliche Hausgeld beträgt 180,- € (ohne Strom).

Derzeit wird keine Rücklagenbildung vorgenommen, da notwendige Reparaturen durch eine Sonderzahlung beglichen werden. Der Miteigentumsanteil an der gesamten

Immobilie beträgt 15,73/100stel.

Durch den gepflegten Zustand sowie die kontinuierliche Instandhaltung ist die Wohnung direkt bezugsfrei. Einkaufsmöglichkeiten, öffentlicher Nahverkehr sowie Schulen und Kindergärten sind von hier aus bequem erreichbar.

Gerne senden wir Ihnen weiterführende Unterlagen zu oder vereinbaren einen individuellen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von den Vorteilen dieser Immobilie überzeugen – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Bei der Finanzierung unterstützt sie gern "von Poll Finance".

Objektnummer: 25323063 - 38707 Clausthal-Zellerfeld

## Alles zum Standort

Altenau ist ein charmantes Bergstädtchen im Oberharz, Niedersachsen, das sich durch seine malerische Lage inmitten der Harzer Berglandschaft auszeichnet. Mit rund 1.600 Einwohnern (Stand: 2024) gehört Altenau zu den kleineren Orten im Harz, bietet jedoch eine reiche Geschichte, die bis ins Mittelalter zurückreicht. Der Ort war lange durch den Bergbau geprägt und hat sich heute zu einem beliebten Ziel für Erholungssuchende und Naturliebhaber entwickelt. Seit der Eingemeindung gehört Altenau zur Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld.

### Tourismus

Altenau ist besonders bekannt für sein entspannendes Flair und die Nähe zur Natur. Ein Highlight ist die Therme "Heißer Brocken", die mit ihren Sauna- und Wellness-Angeboten Besucher aus nah und fern anzieht. Zudem ist Altenau ein idealer Ausgangspunkt für Wanderungen und Radtouren, insbesondere durch den Nationalpark Harz, der eine einzigartige Flora und Fauna bietet.

Auch der KräuterPark Altenau lockt zahlreiche Besucher an. Mit über 1.000 Kräuterarten gilt er als der größte Kräutergarten Deutschlands und vermittelt viel Wissenswertes über die Heil- und Würzkräuter der Welt. Im Winter bietet die Umgebung gute Möglichkeiten zum Skilanglauf und Winterwandern.

### Versorgung und Infrastruktur

Trotz seiner beschaulichen Größe ist Altenau gut ausgestattet. Es gibt mehrere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter kleine Supermärkte und Bäckereien. Lokale Restaurants und Cafés sorgen für kulinarische Vielfalt und bieten traditionelle Harzer Spezialitäten an.

### Natur und Umgebung

Altenau liegt eingebettet in die dichten Wälder und Berge des Harzes, was den Ort zu einem Paradies für Naturliebhaber macht. Der nahegelegene Okerstausee lädt zum Angeln, Segeln oder einfach zum Entspannen ein. Wanderer und Mountainbiker schätzen besonders den direkten Zugang zu beliebten Routen, wie dem Harzer Hexenstieg.

Der Ort ist zudem durch die Reinheit seiner Luft bekannt – ein Grund, warum Altenau lange als heilklimatischer Kurort galt. Besucher können hier nicht nur abschalten, sondern auch ihre Gesundheit fördern, sei es durch Outdoor-Aktivitäten oder den

Aufenthalt in den Wäldern des Harzes, die als „grüne Lunge“ der Region bekannt sind.

#### Fazit

Altenau im Harz vereint Ruhe, Erholung und Natur auf einzigartige Weise. Mit seinen touristischen Attraktionen, der überschaubaren und dennoch ausreichenden Infrastruktur sowie den vielfältigen Freizeitmöglichkeiten bietet der Ort ideale Voraussetzungen für einen Urlaub oder ein entspanntes Leben inmitten der Natur.

Objektnummer: 25323063 - 38707 Clausthal-Zellerfeld

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 79.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25323063 - 38707 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](mailto:harz@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)