

Clausthal-Zellerfeld

# Saniertes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1635 mit ca. 139 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 271 m<sup>2</sup> großen Grundstück

???????? ??????????: 25323077



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

???? ??????: 198.000 EUR • ??????????: ca. 139 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 271 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25323077 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ???????: 25323077 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ??? ??????

|                  |                     |                    |                       |
|------------------|---------------------|--------------------|-----------------------|
| ??????? ???????? | 25323077            | ???? ?????         | 198.000 EUR           |
| ?????????        | ca. 139 m²          | ?????????          | Käuferprovision       |
| ????? ??????     | ????????????? ????? |                    | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ????????         | 5                   |                    | MwSt.) des            |
| ????????         | 2                   |                    | beurkundeten          |
| ???? ??????????? | 1635                | ???? ????????????  | Kaufpreises           |
|                  |                     | ???? ????????????? | 2015                  |
|                  |                     | ??????             | ???????, WC           |
|                  |                     |                    | ???????????, ?????,   |
|                  |                     |                    | ???????????????       |
|                  |                     |                    | ???????               |

??????? ???????: 25323077 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

|                         |                      |                                 |      |
|-------------------------|----------------------|---------------------------------|------|
| ?????????<br>?????????? | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>?????????? | KEIN |
| ????? ???????????       | ??????               |                                 |      |

??????? ???????: 25323077 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????



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



??????? ?????????: 25323077 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????



??????? ?????????: 25323077 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????



??????? ???????: 25323077 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????



??????? ???????: 25323077 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????



??????? ?????????: 25323077 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????



??????? ???????: 25323077 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????



??????? ???????: 25323077 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????



??????? ?????????: 25323077 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????



??????? ?????????: 25323077 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????



??????? ?????????: 25323077 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????



??????? ?????????: 25323077 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????



??????? ???????: 25323077 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????



??????? ???????? : 25323077 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????



??????? ???????: 25323077 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

??????? ???????: 25323077 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## ??? ?????? ??????????

Zentrumsnahe Ruhe mit großem Garten und hochwertiger Sanierung.

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1635 kombiniert historische Elemente mit moderner Ausstattung und bietet circa 139 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 271 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Es befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentrumsnahen Lage, die optimalen Zugang zu nahegelegenen Annehmlichkeiten garantiert.

Die Immobilie wurde 2015 umfassend modernisiert, wobei die Elektrik, die Sanitäranlagen, Fenster, Wände und Fußböden erneuert wurden. Diese Sanierungsmaßnahmen gewährleisten moderne Wohnstandards bei gleichzeitigem Erhalt des historischen Charmes des Gebäudes. Das Dach verfügt über eine Einblasdämmung, die sowohl für ein angenehmes Raumklima als auch für Energieeffizienz sorgt.

Mit insgesamt fünf Zimmern bietet das Haus ausreichende Raumvielfalt. Im Erdgeschoss befinden sich ein geräumiges Wohnzimmer, eine gut geschnittene Küche sowie ein Badezimmer. Die Raumaufteilung ist funktional gestaltet, was einen einfachen Zugang zu den verschiedenen Bereichen des Hauses ermöglicht. Die Küche bietet genügend Platz für eine Essecke und ist so ein zentraler Treffpunkt im Haus.

Im Obergeschoss befinden sich die weiteren Schlafräume sowie ein zweites Badezimmer. Die Schlafzimmer bieten signifikante Wohnfläche und Flexibilität in der Nutzung, sei es als private Rückzugsorte oder als zusätzliches Büro.

Der große Garten ist ein weiteres Highlight dieser Immobilie. Mit viel Platz für Aktivitäten im Freien, eignet er sich ideal für Familientreffen oder entspannte Nachmittage im Freien. Ein Gartenhaus/Schuppen bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte oder Freizeitartikel.

Die Zentralheizung sorgt für gleichmäßige Wärmeverteilung und ein behagliches Wohnambiente zu jeder Jahreszeit. Die Ausstattung der Immobilie entspricht einer normalen Qualitätskategorie, was sie besonders für Käufer interessant macht, die einen funktionalen Wohnraum ohne übermäßigen Luxus suchen.

Die Lage des Hauses bietet eine angenehme Rückzugsmöglichkeit vom städtischen Trubel, bleibt jedoch durch seine Nähe zum Zentrum komfortabel erreichbar. Diese Eigenschaft macht die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für private Vermieter attraktiv, die einen Urlaubsort mit guter Anbindung suchen.

Zusammenfassend bietet dieses Haus durch die Kombination von ursprünglicher Bausubstanz mit modernen Elementen ein einzigartiges Wohnerlebnis. Die umfassenden Modernisierungsarbeiten im Jahr 2015 statten das historische Bauwerk mit einem zeitgemäßen Komfort aus, was es gerade für Käufer interessant macht, die den Charme

alter Gebäude schätzen, aber nicht auf moderne Annehmlichkeiten verzichten möchten. Die ruhige und doch zentrumsnahe Lage, die großzügige Raumaufteilung und die qualitativen Sanierungen machen diese Immobilie zu einem interessanten Angebot. Dieses Haus eignet sich als Einfamilienhaus, aber auch als Ferienhaus. Eine entsprechende Genehmigung zur Nutzungsänderung wird gerade beim Bauamt eingeholt. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung. Wir laden Sie ein, sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie zu überzeugen.

Bei der Finanzierung unterstützt Sie gern unsere Finanzabteilung "von Poll Finance".

??????? ?????????: 25323077 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

Dach mit Einblasdämmung

- Großer Garten

- Gartenhaus/Schuppen

- ruhige Lage und Zentrumsnah

- 2015 Komplettsanierung von

Elektrik

Sanitär

Fenster

Wände und Fußböden

??????? ???????: 25323077 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

Die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld ist mit ihren um die knapp 13.000 Einwohnern eine kleine aber feine Stadt auf der Oberharzer Hochebene im Landkreis Goslar, das ca. 15 Kilometer entfernt liegt. In ca. 20 Kilometer Entfernung findet sich Braunlage, Braunschweig ist ca. eine Autostunde entfernt. Die Stadt liegt zwischen 500 und 600 Höhenmetern und ist umgeben von der faszinierenden Harzlandschaft mit Wäldern, Wiesen und Teichen. Clausthal-Zellerfeld ist anerkannter Luftkurort und lockt Urlauber zum Wintersport.

Der gesamte Harz prosperiert zunehmend als internationales Natur- und Erholungsgebiet mit dem Brocken (1142 Höhenmeter) im Zentrum und verbindet die Länder Sachsenanhalt, Niedersachsen und Thüringen miteinander.

Die Orte Clausthal und Zellerfeld bilden seit Anfang des vergangenen Jahrhunderts eine Stadt, die ihren Ursprung im Abbau von Silber, Blei und Zink hat, der Bergbau hat diese Region über sehr viele Jahrhunderte geprägt. Bis in die Gegenwart wird die Tradition des Bergbaus gepflegt und am Leben erhalten.

Heute beheimatet Clausthal- Zellerfeld die TUC- Technische Universität Clausthal, eine zwar kleine aber als sehr international geltende Universität des Landes Niedersachsen. Sie sichert viele hochwertige und attraktive Arbeitsplätze in Forschung, Mittelstand, Handwerk, Handel und Service, die Infrastruktur ist sehr gut, der Alltag gestaltet sich beschaulich. Die Autobahnen A2, A7 und A38 sorgen für eine schnelle Anbindung des Ortes (ca. 30 Autominuten bis dahin).

??????? ?????????: 25323077 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

**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.

??????? ??????????: 25323077 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

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

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

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0

E-Mail: harz@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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