

Clausthal-Zellerfeld

Attraktive Eigentumswohnung in unmittelbarer Nähe zum Waldseebad Clausthal-Zellerfeld

Property ID: 26323083



PURCHASE PRICE: 45.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 35,86 m² • ROOMS: 2

Property ID: 26323083 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26323083 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

At a glance

Property ID	26323083
Living Space	ca. 35,86 m ²
Rooms	2
Year of construction	1992

Purchase Price	45.500 EUR
Type	Attic
Commission	Käuferprovision beträgt 2.850,- € (inkl. MwSt.)
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 5 m ²
Equipment	Balcony

Property ID: 26323083 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	101.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	21.02.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1992

Property ID: 26323083 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

The property



Property ID: 26323083 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

The property



Property ID: 26323083 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

The property



Property ID: 26323083 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

The property



Property ID: 26323083 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

The property



Property ID: 26323083 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

The property

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

Property ID: 26323083 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

A first impression

In einer gepflegten Wohnanlage in der Tannenhöhe erwartet Sie diese helle Eigentumswohnung, die durch ihre angenehme Raumaufteilung, die ruhige Umgebung und den Blick ins Grüne überzeugt. Hier verbinden sich komfortables Wohnen, praktische Ausstattungsdetails und eine naturnahe Lage zu einem attraktiven Gesamtangebot.

Bereits beim Betreten der Wohnung vermittelt der freundliche Eingangsbereich ein angenehmes Wohngefühl. Von hier aus erschließen sich die einzelnen Räume auf kurzen Wegen. Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft sowie einen Essbereich. Große Fensterflächen sorgen für eine helle Atmosphäre und schaffen einen harmonischen Übergang zum überdachten Balkon.

Der Balkon lädt dazu ein, die ruhige Umgebung und den Blick auf die gewachsene Nachbarschaft zu genießen. Ob beim morgendlichen Kaffee oder einem entspannten Abend nach Feierabend – hier entsteht ein angenehmer Rückzugsort mit hohem Erholungswert.

Die separate Küche präsentiert sich funktional und gepflegt. Dank des großen Dachflächenfensters wird sie mit viel Tageslicht versorgt und bietet optimale Voraussetzungen für den täglichen Wohnkomfort.

Das Schlafzimmer überzeugt durch seine angenehme Größe und die freundliche Belichtung. Ein weiteres Zimmer eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Beide Räume bieten ausreichend Platz für individuelle Wohnkonzepte.

Das Badezimmer ist klassisch ausgestattet und verfügt über eine Badewanne mit Duschmöglichkeit, ein Waschbecken sowie ein WC. Helle Fliesen und das Fenster sorgen für eine freundliche Atmosphäre und gute Belüftungsmöglichkeiten.

Ein zusätzlicher Mehrwert dieser Immobilie sind die praktischen Nebenflächen. Im Kellergeschoss stehen ein eigener Kellerraum sowie eine gemeinschaftliche Waschküche zur Verfügung und schaffen wertvollen Stauraum sowie zusätzlichen Komfort im Alltag.

Auch die gepflegte Wohnanlage hinterlässt einen positiven Eindruck. Die ansprechende Architektur, die ruhige Wohnlage und die unmittelbare Nähe zur Natur machen diese Immobilie besonders interessant für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

Die Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, hellen Wohnräumen, Balkon, Kellerraum und gemeinschaftlicher Waschküche bietet beste Voraussetzungen für ein angenehmes Wohnen in einer der beliebtesten Wohnlagen von Clausthal-Zellerfeld.

Eine Immobilie für Menschen, die eine ruhige Wohnlage, funktionalen Komfort und die Nähe zur Natur zu schätzen wissen.

Für eine eventuelle Finanzierung steht Ihnen Frau Keller bei von Poll Finance gerne zur Verfügung

Property ID: 26323083 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Details of amenities

- Heller Wohnbereich mit direktem Zugang zum überdachten Balkon
- Überdachter Balkon mit schönem Ausblick ins Grüne
- Separate Küche mit Tageslicht
- Großzügige Fensterflächen für ein angenehmes Wohnambiente
- Funktionale Einbauküche
- Tageslichtbad mit Badewanne und Duschmöglichkeit
- Kunststofffenster
- Eigener Kellerraum
- Gemeinschaftliche Waschküche im Kellergeschoss
- Gepflegte Wohnanlage in ruhiger Wohnlage
- Naturnahes Wohnumfeld im Oberharz

Property ID: 26323083 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

All about the location

Clausthal-Zellerfeld steht für naturnahes Wohnen im Herzen des Harzes – ruhig, authentisch und von einer einzigartigen Mittelgebirgslandschaft geprägt. Als anerkannte Berg- und Universitätsstadt verbindet Clausthal-Zellerfeld eine hohe Lebensqualität mit einer hervorragenden Infrastruktur und unmittelbarer Nähe zur Natur.

Dichte Wälder, zahlreiche Bergseen und das historische Oberharzer Wasserregal prägen das Stadtbild und verleihen dem Standort einen besonderen Charakter. Die Verbindung aus traditioneller Harzer Architektur, universitärer Prägung und einer außergewöhnlichen Landschaft schafft eine Wohnqualität, die Erholung, Freizeit und Alltag auf besondere Weise vereint.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie gastronomische Angebote befinden sich direkt im Stadtgebiet. Die Technische Universität Clausthal trägt zusätzlich zu einem lebendigen und internationalen Umfeld bei. Über die Bundesstraßen B241 und B242 sind die umliegenden Städte des Harzes sowie die Autobahnen A7 und A36 gut erreichbar.

Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zu zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Wander- und Radwege, Loipen, Bergseen sowie vielfältige Sport- und Naturangebote beginnen praktisch vor der Haustür. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, hoher Lebensqualität und guter Erreichbarkeit macht Clausthal-Zellerfeld zu einem attraktiven Wohnstandort für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende gleichermaßen.

Überblick der Entfernungen:

- Historische Altstadt Clausthal-Zellerfeld: wenige Minuten
- Oberharzer Bergseen und Wanderwege: unmittelbar erreichbar
- Technische Universität Clausthal: circa 5 Minuten mit dem Auto
- Goslar: circa 25 Minuten mit dem Auto
- Bad Harzburg: circa 30 Minuten mit dem Auto
- Autobahn A7 (Seesen): circa 20 Minuten mit dem Auto
- Flughafen Hannover: circa 90 Minuten mit dem Auto

Property ID: 26323083 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Other information

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.

Property ID: 26323083 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0

E-Mail: harz@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com