

Schulenberg im Oberharz

# Schöne 2 Zimmer Erdgeschoss-Ferienwohnung in Schulenberg mit eigener Terrasse

Objektnummer: 25323032



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

**KAUFPREIS: 59.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 56,6 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 25323032 - 38707 Schulenberg im Oberharz

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

Objektnummer: 25323032 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## Auf einen Blick

Objektnummer	25323032
Wohnfläche	ca. 56,6 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1969

Kaufpreis	59.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 2.500,- € (inkl. MwSt.)
Modernisierung / Sanierung	2019
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 25323032 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	124.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.02.2026	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 25323032 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## Die Immobilie



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





Objektnummer: 25323032 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323032 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323032 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## Die Immobilie





Objektnummer: 25323032 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## 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: 25323032 - 38707 Schulenberg im Oberharz**

## Ein erster Eindruck

In dem Stadtteil Schulenberg der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld befindet sich diese schöne Erdgeschoss-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 56.6 m<sup>2</sup>. Sie bietet ein gemütliches Wohnambiente für Singles oder Paare. Das Baujahr der Immobilie liegt in 1969, jedoch wurde die Wohnung im Jahr 2011/12 umfassend saniert, und zusätzlich wurden die Fenster und die Haustür 2019 erneuert. Die Ausstattungsqualität der Wohnung ist als "gut" einzustufen. Beim Betreten der Wohnung gelangt man durch den Flur einmal in das Wohnzimmer mit integriertem Essbereich, welches einen direkten Zugang zur Terrasse bietet. Die Küche ist kompakt gestaltet und verfügt über eine Einbauküche, die im Zuge der Sanierung 2011/2012 eingebaut wurde. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Bett und einen Kleiderschrank. Das Badezimmer wurde ebenfalls 2012 renoviert und ist mit einer bodengleichen Dusche, Waschbecken sowie einem WC ausgestattet. Die Wohnung verfügt zudem über einen Flurbereich, der die verschiedenen Räume miteinander verbindet. Ein Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände. Für Bewohner stehen ausreichend Parkmöglichkeiten am Haus zur Verfügung. Die Lage der Immobilie ist zentral in Schulenberg und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie. Die Erdgeschosswohnung eignet sich ideal als gemütliches Zuhause für Singles oder Paare, die eine praktische Raumaufteilung schätzen und eine moderne Ausstattung bevorzugen. In diesem Haus ist eine Vermietung als Ferienwohnung möglich, eine Selbstnutzung und natürlich auch eine Vermietung für Kapitalanleger. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung als solide und gepflegt, mit einer zeitgemäßen Ausstattung, die den Bedürfnissen des täglichen Lebens gerecht wird. Interessenten werden jedoch gebeten, sich persönlich einen Eindruck von der Immobilie zu verschaffen, um sich von ihrem Charme und Komfort zu überzeugen. In der letzten Eigentümerversammlung wurde die Strangsanierung für das Haus beschlossen. Hierbei fallen auf die Wohnung ein Betrag von ca. 9600,- Euro an, die im März 25 gezahlt werden müssen. Dieser Betrag wurde von dem eigentlichen Kaufpreis von 74.000,- Euro abgezogen, zusätzlich einer weiteren Preisreduzierung, sodass nun der Kaufpreis bei 64.500,- Euro liegt. Gerne stehen wir für eine Besichtigung zur Verfügung. Bei Ihrer Finanzierung hilft Ihnen gern unsere Finanzabteilung "von Poll Finance".

**Objektnummer: 25323032 - 38707 Schulenberg im Oberharz**

## Alles zum Standort

Schulenberg im Oberharz ist ein Dorf in der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld im Harz im niedersächsischen Landkreis Goslar. Von 1972 bis 2014 gehörte die ehemals eigenständige Gemeinde der Samtgemeinde Oberharz an. Seit 2015 ist Schulenberg im Oberharz zusammen mit der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld, der Bergstadt Altenau und der Bergstadt Wildemann Teil der neu gebildeten Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld. Schulenberg liegt im Oberharz im Naturpark Harz. Sein Kernort befindet sich etwa 8 km (Luftlinie) südlich der Kernstadt von Goslar, westlich oberhalb der Okertalsperre auf etwa 450 bis 505 m ü. NN. Höchste Erhebung der näheren Umgebung ist die Schalke (ca. 762 m). In Richtung Nordwesten leitet die Landschaft über den Kleinen Wiesenberg (512,5 m) zum Großen Wiesenberg (645,4 m) über. Südwestlich von Schulenberg mündet der Riesenbach in den von der Schalke gespeisten Arm des Stausees. Verkehr: Östlich von Schulenberg verläuft die Landesstraße 517, die am Okerstausee von der Bundesstraße 498 abzweigt und von dort erst vorbei an Schulenberg und dann an den Ortsteilen Mittel- und Oberschulenberg etwa in Richtung Südwesten nach Clausthal-Zellerfeld führt; dorthin besteht eine Busverbindung. Von der Landesstraße 517 ist Schulenberg

Objektnummer: 25323032 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.2.2026. Endenergiebedarf beträgt 124.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine

Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 25323032 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16 Harz

E-Mail: [harz@von-poll.com](mailto:harz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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