

Schulenberg im Oberharz

Schöne 2 Zimmer Erdgeschoss-Ferienwohnung in Schulenberg mit eigener Terrasse

CODE DU BIEN: 25323032



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 59.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 56,6 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25323032 - 38707 Schulenberg im Oberharz

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25323032 - 38707 Schulenberg im Oberharz

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25323032
Surface habitable	ca. 56,6 m ²
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1969

Prix d'achat	59.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2.500,- € (inkl. MwSt.)
Modernisation / Rénovation	2019
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25323032 - 38707 Schulenberg im Oberharz

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	124.10 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	21.02.2026	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1969

CODE DU BIEN: 25323032 - 38707 Schulenberg im Oberharz

La propriété



www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 25323032 - 38707 Schulenberg im Oberharz

La propriété



CODE DU BIEN: 25323032 - 38707 Schulenberg im Oberharz

La propriété



CODE DU BIEN: 25323032 - 38707 Schulenberg im Oberharz

La propriété



CODE DU BIEN: 25323032 - 38707 Schulenberg im Oberharz

La propriété

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

CODE DU BIEN: 25323032 - 38707 Schulenberg im Oberharz

Une première impression

In dem Stadtteil Schulenberg der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld befindet sich diese schöne Erdgeschoss-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 56.6 m². 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 bodengleicher 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".

CODE DU BIEN: 25323032 - 38707 Schulenberg im Oberharz

Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: 25323032 - 38707 Schulenberg im Oberharz

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.2.2026. Endenergiebedarf beträgt 124.10 kWh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25323032 - 38707 Schulenberg im Oberharz

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Gehrke

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com