

Schulenberg im Oberharz

Eine Perle im Oberharz - großes Einfamilienhaus mit zusätzlicher Ferienwohnung in Schulenberg

????????? ??????????: 24323052



www.von-poll.com

???? ??????: 429.000 EUR • ??????????: ca. 320 m² • ?????????: 10 • ??????? ??: 2.364 m²

??????? ?????????: 24323052 - 38707 Schulenberg im Oberharz

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24323052 - 38707 Schulenberg im Oberharz

?? ??? ??????

???????? ??????????	24323052	????? ???????	429.000 EUR
????????????	ca. 320 m ²	??????	?????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	?????????????	?????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	10	????? ???????????????	2010
????????????	6	??????????	?????????
????? ???????????????	1976	?????????????????	ca. 50 m ²
?????? ???????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 2 x ????????	????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24323052 - 38707 Schulenberg im Oberharz

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	????????? ???????	107.80 kWh/m ² a
??????????????	18.03.2034	??????????????	
??????????????????		?????????????	D
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	??????	???????????	

??????? ???????: 24323052 - 38707 Schulenberg im Oberharz

?? ????????



www.von-poll.com



??????? ???????: 24323052 - 38707 Schulenberg im Oberharz

?? ????????



??????? ???????: 24323052 - 38707 Schulenberg im Oberharz

?? ????????



??????? ???????: 24323052 - 38707 Schulenberg im Oberharz

?? ????????



???????? ?????: 24323052 - 38707 Schulenberg im Oberharz

?? ????????



???????? ?????: 24323052 - 38707 Schulenberg im Oberharz

?? ????????



??????? ???????: 24323052 - 38707 Schulenberg im Oberharz

?? ????????



???????? ?????????: 24323052 - 38707 Schulenberg im Oberharz

?? ?????????



???????? ??????????: 24323052 - 38707 Schulenberg im Oberharz

?? ?????????



???????? ??????????: 24323052 - 38707 Schulenberg im Oberharz

?? ?????????



???????? ??????????: 24323052 - 38707 Schulenberg im Oberharz

?? ?????????



??????? ???????: 24323052 - 38707 Schulenberg im Oberharz

?? ????????



??????? ???????: 24323052 - 38707 Schulenberg im Oberharz

?? ????????



??????? ???????: 24323052 - 38707 Schulenberg im Oberharz

?? ????????



???????? ??: 24323052 - 38707 Schulenberg im Oberharz

?? ????????



???????? ??: 24323052 - 38707 Schulenberg im Oberharz

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



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

??????? ???????: 24323052 - 38707 **Schulenberg im Oberharz**

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

Das 1976 erbaute Einfamilienhaus besticht durch seinen Harzer Charme, kombiniert mit modernem Komfort. Es bietet ausreichend Platz für Familie, Paare oder auch Einzelpersonen, die Wert auf eine ruhige und inspirierende Umgebung legen. Die zahlreichen Räume sind ideal für individuelles Wohnen und kreative Gestaltungsmöglichkeiten. Eine Grundsanierung des Objekts wurde im Jahr 2010 durchgeführt, wodurch die Ausstattungsqualität auf ein gehobenes Niveau gehoben und dauerhaft durch Renovierungen gehalten wurde. Es umfasst eine Wohnfläche von ca. 320 m² auf einem großen Grundstück von ca. 2364 m². Die ruhige Lage und der herrliche Blick auf den Brocken machen es zu einem echten Juwel. Mit insgesamt 10 Zimmern und 6 Badezimmern bietet das Haus reichlich Platz für die eigene Familie und Gäste oder zusätzliche Mieteinnahmen. Das Erdgeschoss und aktuelle Haupt-Wohnbereich begeistert mit einem offenen Wohn- und Essbereich, der durch einen beeindruckenden Kamin getrennt wird. Von hier aus gelangen Sie auf eine sehr private und geräumige Terrasse, perfekt für gemütliche Abende im Freien oder entspannte Wochenendfrühstücke mit Blick ins Grüne. Ein Hauptschlafzimmer mit angeschlossenem Ankleidezimmer und großem Bad mit Badewanne und Dusche, sowie ein weiteres Zimmer, ideal als Arbeitszimmer, sowie die neuwertige große Küche mit eigenem Vorratsraum runden das Angebot im Erdgeschoss ab. Das teilweise ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzlichen Raum mit eigenem Bad sowie einer Ausbaureserve, die derzeit als Abstellraum/ Dachboden genutzt wird. Das Potenzial für Erweiterungen oder zusätzliche Räumlichkeiten ist hier gegeben. Der eigentliche Schatz dieses Hauses liegt im unteren Gartengeschoss, wo sich der etablierte Ferienbetrieb befindet. Der große, eigene Bereich verfügt über 4 Schlafzimmer, die jeweils über ein eigenes Bad mit Dusche und Zugang zum Garten verfügen und einzeln oder als ganze Einheit für bis zu 12 Personen vermietet werden können. Das großzügige Wohnzimmer (auch mit Zugang zur eigenen Terrasse und Garten), die voll ausgestattete Küche sowie ein Spielzimmer machen diesen Bereich zum perfekten Rückzugsort für Gäste und einer attraktiven zusätzlichen Einnahmequelle. Der Ferienbetrieb besteht bereits seit 10 Jahren und ist nicht nur komplett eingerichtet und einsatzbereit, sodass Sie sofort in das Geschäft einsteigen können, sondern wurde stets modernisiert und kann mit Webseite übernommen werden. Das Haus wird inklusive der hochwertigen Möblierung des Ferien-Bereichs verkauft. Ein Umnutzung als eigene Wohnung ist natürlich jederzeit möglich. Zusätzlich bietet das Grundstück zwei Garagen und einen großzügigen voll umzäunten Garten, der sich ideal für Familien mit Kindern oder Haustieren eignet. Die Gasheizung mit Brennwert-Technik wurde 2020 erneuert und sorgt für eine effiziente Beheizung des gesamten Hauses. Zusätzlich wurde das Haus hochwertig gedämmt. Dieses

Einfamilienhaus kann mehr als nur ein Zuhause sein – es ist Ihre Gelegenheit, in einen bestehenden kleinen Ferienbetrieb einzusteigen und gleichzeitig ein idyllisches Leben im Oberharz zu führen. Leben, wo andere Urlaub machen. Genießen Sie das Leben im Oberharz, einer Region bekannt für ihre atemberaubende Natur und Outdoor-Aktivitäten. Ob Wandern, Radfahren oder Wintersport – hier finden Sie alles, was das Herz begehrt. Und das Beste: Mit dieser Immobilie haben Sie die Chance, nicht nur ein wunderschönes Zuhause zu erwerben, sondern auch ein etabliertes, unkompliziertes Ferien-Business zu führen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das volle Potenzial dieser außergewöhnlichen Immobilie.

??????? ???????: 24323052 - 38707 **Schulenberg im Oberharz**

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

Schulenberg im Oberharz ist ein kleiner Stadtteil 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 und nur wenige km von Clausthal-Zellerfeld und Altenau entfernt. 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 von zwei Seiten aus über die Kreisstraße 71, im Ort Wiesenbergstraße genannt, zu erreichen.

??????? ???????: 24323052 - 38707 Schulenberg im Oberharz

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 107.80 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

???????? ??????????: 24323052 - 38707 Schulenberg im Oberharz

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

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

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16 ???????

E-Mail: harz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com