

Schulenberg im Oberharz

Sanierte 2 Zimmer Ferienwohnung in Schulenberg mit eigener Sauna

????????? ??????????: 24323056



www.von-poll.com

???? ??????: 69.000 EUR • ??????????: ca. 54 m² • ??????: 2

??????? ???????: 24323056 - 38707 Schulenberg im Oberharz

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

???????? ??????????: 24323056 - 38707 Schulenberg im Oberharz

?? ??? ??????

???????? ??????????	24323056
????????????	ca. 54 m ²
????? ??????	???????????????? ??????
???????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	2
????????????? ??? ????????????	1
????????????	1
????? ?????????????	1969

????? ???????	69.000 EUR
?????????????	
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ???????????????	2019
????????? ??????????????	???????
???????????????????????? ???????	ca. 5 m ²
???????	?????????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24323056 - 38707 Schulenberg im Oberharz

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	124.10 kWh/m²a
??????????????	22.02.2026	??????????????	
???????????????????		??????????????	D
????????? ???		??????????????????	
????? ??????????????	??????	?????????????	

???????? ??????????: 24323056 - 38707 Schulenberg im Oberharz

?? ?????????



???????? ??????????: 24323056 - 38707 Schulenberg im Oberharz

?? ?????????



???????? ?????????: 24323056 - 38707 Schulenberg im Oberharz

?? ?????????



??????? ???????: 24323056 - 38707 Schulenberg im Oberharz

?? ????????



???????? ??????????: 24323056 - 38707 Schulenberg im Oberharz

?? ?????????



??????? ???????: 24323056 - 38707 Schulenberg im Oberharz

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Geschäftsstellenleiter Jörg Gehrke (Mitte)
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

??????? ???????: 24323056 - 38707 Schulenberg im Oberharz

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

In dem Stadtteil Schulenberg der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld befindet sich diese 54 m² große Wohnung in einer ruhigen Wohnanlage aus dem Jahr 1968. Die renovierte Erdgeschosswohnung bietet eine einladende Atmosphäre und verfügt über zwei Zimmer, darunter ein Schlafzimmer und ein Badezimmer. Im Jahr 2019 wurde die Wohnung umfassend modernisiert, wobei eine neue Einbauküche eingebaut und sämtliche Fenster sowie die Eingangstür erneuert wurden. Zusätzlich wurde die Sauna, Einbauküche, die Fußböden und alle Möbeln in 2019 erneuert. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf die Terrasse, die einen idyllischen Blick ins Grüne bietet. Die helle Küche schließt sich dem Wohnzimmer an und ist modern und funktional eingerichtet. Sowohl das Wohn- als auch das Schlafzimmer sind mit hochwertigem Laminat ausgestattet, was für ein angenehmes Wohngefühl sorgt. Das 2019 sanierte Badezimmer verfügt über eine Dusche, WC und Waschbecken. Die Wohnung wird derzeit als Ferienvermietung genutzt und eignet sich daher ideal als Kapitalanlage. Das monatliche Hausgeld in Höhe von 307,00 € beinhaltet neben den üblichen Nebenkosten auch Wasser und Heizung. Aktuell werden im gesamten Haus die Wasserleitungen erneuert, wodurch das Hausgeld vorübergehend höher ist. Die Arbeiten in der Wohnung im Erdgeschoss sind jedoch bereits abgeschlossen. Im Kaufpreis sind sämtliches Mobiliar, eine Infrarotsauna, Geschirr, Gläser und mehr enthalten. Ein Kellerraum sowie die Möglichkeit zur Gartenmitbenutzung runden das Angebot ab. Ausreichend Parkmöglichkeiten sind ebenfalls vorhanden. Interessenten haben die Gelegenheit, diese attraktive Wohnung in ruhiger Wohnlage zu erwerben und von der modernen Ausstattung sowie der vorteilhaften Lage zu profitieren. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und eine Besichtigung zur Verfügung. Nutzung steht der Wohneinheit zu. Parkmöglichkeiten stehen ausreichend zur Verfügung. Gerne stehen Ihnen "von Pool Finance" bei der Finanzierung mit unserer Spezialistin Frau Keller zur Verfügung.

??????? ???????: 24323056 - 38707 **Schulenberg im Oberharz**

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

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 von zwei Seiten aus über die Kreisstraße 71, im Ort Wiesenbergstraße genannt, zu erreichen.

??????? ???????: 24323056 - 38707 Schulenberg im Oberharz

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.2.2026. 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.

???????? ??????????: 24323056 - 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