

Clausthal-Zellerfeld

# Schöne 3 Zimmer Erdgeschoss-Ferienwohnung (Wohnfläche 53,8 m<sup>2</sup>) in Schulenberg mit eigener Terrasse

???????? ?????: 24323089



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

???? ?????: 74.950 EUR • ??????: ca. 54 m<sup>2</sup> • ?????: 3

???????? ??????????: 24323089 - 38707 Clausthal-Zellerfeld

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

???????? ??????????: 24323089 - 38707 Clausthal-Zellerfeld

?? ??? ??????

???????? ??????????	24323089	????? ???????	74.950 EUR
????????????	ca. 54 m <sup>2</sup>	????????????	
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 2.600,- € (inkl. MwSt.)
?????????	3	?????????	????????
?????????????? ???	2	??????????????	
????????????	1	????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1998	??????	
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ?????????????	?????????	?????????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 24323089 - 38707 Clausthal-Zellerfeld

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????	67.00 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	14.01.2029	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	B
????? ????????????	??????	??????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 24323089 - 38707 Clausthal-Zellerfeld

?? ?????????





???????? ??????????: 24323089 - 38707 Clausthal-Zellerfeld

?? ?????????



??????? ???????: 24323089 - 38707 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????





???????? ??????????: 24323089 - 38707 Clausthal-Zellerfeld

?? ?????????





???????? ??????????: 24323089 - 38707 Clausthal-Zellerfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 24323089 - 38707 Clausthal-Zellerfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 24323089 - 38707 Clausthal-Zellerfeld

?? ?????????

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)



??????? ????????: 24323089 - 38707 Clausthal-Zellerfeld

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

Die Erdgeschoss-Wohnung im Lärchenweg im Stadtteil Schulenberg der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld bietet eine gemütliche Wohnfläche von ca. 53,8 m<sup>2</sup> und eignet sich ideal für Paare und Familien mit Kindern. Das Baujahr der Immobilie liegt in 1989 und die Ausstattungsqualität der Wohnung ist als gepflegt einzustufen. Beim Betreten der Wohnung gelangt man durch den Flur in das Wohnzimmer mit integriertem Ess- und Kochbereich, welches einen direkten Zugang zur Terrasse bietet. Die Küche ist kompakt gestaltet und verfügt über eine Einbauküche. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Bett und einen Kleiderschrank. Das Badezimmer ist mit einer Dusche, Waschbecken sowie einem WC ausgestattet. Die Wohnung verfügt zudem über einen Flurbereich, der die verschiedenen Räume miteinander verbindet. Für Bewohner steht ein Außenparkplatz am Haus zur Verfügung. Die zentrale Lage in Schulenberg bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und auf der Terrasse erwartet die Bewohner ein schöner Blick in die Harzer Natur. Die Erdgeschosswohnung eignet sich sowohl als gemütliches Zuhause für Singles, Paare und Familien als auch als Ferienwohnung oder Kapitalanlage. Die zeitgemäße Ausstattung der Wohnung entspricht den Bedürfnissen des täglichen Lebens und wird möbliert angeboten. Die Wohnfläche verteilt sich auf ein Wohnzimmer mit Essbereich und Zugang zur Terrasse, eine kleine Küche mit Einbauküche, ein Schlafzimmer, ein kleines Kinderzimmer, ein Bad mit Dusche und WC sowie einen Flurbereich. Eine Besichtigung der Immobilie ist jederzeit möglich. Gerne stehen wir für weitere Informationen und eine Besichtigung zur Verfügung. Unsere Finanzabteilung "von Poll Finance" unterstützt Sie auch bei der Finanzierung. Sichern Sie sich jetzt diese gepflegte Erdgeschoss-Wohnung in Schulenberg und profitieren Sie von einer praktischen Raumaufteilung, moderner Ausstattung und einer idealen Lage inmitten der Natur.

??????? ???????: 24323089 - 38707 Clausthal-Zellerfeld

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

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

??????? ????????: 24323089 - 38707 Clausthal-Zellerfeld

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.1.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 67.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.



???????? ??????????: 24323089 - 38707 Clausthal-Zellerfeld

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

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

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16 ??????

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)