

Schulenberg im Oberharz

## 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Terrasse . Modernisiert in 2020 Mit einer Wohnfläche von ca. 56,13 m

Objektnummer: 25323141



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

KAUFPREIS: 65.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 56,13 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25323141 - 38707 Schulenberg im Oberharz

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25323141 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25323141                 |
| Wohnfläche   | ca. 56,13 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 2                        |
| Schlafzimmer | 1                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1982                     |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz            |

|                               |                                                      |
|-------------------------------|------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 65.000 EUR                                           |
| Wohnung                       | Erdgeschosswohnung                                   |
| Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 2500,- € (inkl.<br>MwSt.) |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2020                                                 |
| Bauweise                      | Massiv                                               |
| Nutzfläche                    | ca. 4 m <sup>2</sup>                                 |
| Ausstattung                   | Terrasse, Garten/<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche    |

Objektnummer: 25323141 - 38707 Schulenbergrn im Oberharz

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 120.90 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 29.12.2027     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befeuernng                 | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1982           |

Objektnummer: 25323141 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323141 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323141 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323141 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323141 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323141 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323141 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 25323141 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## Ein erster Eindruck

Helles Erdgeschoss mit Terrasse und Naturblick nahe Waldrand

Attraktive 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Terrasse und Naturanbindung –  
Modernisiert im Jahr 2020

Diese ansprechende, ca. 56,13 m<sup>2</sup> große Erdgeschosswohnung überzeugt durch ihre moderne Ausstattung und eine gelungene Raumaufteilung. Das Objekt wurde im Jahr 1982 errichtet und zuletzt im Jahr 2020 umfassend modernisiert, wodurch es einen einladenden und zeitgemäßen Wohnkomfort bietet.

Bereits beim Betreten der Wohnung fällt der helle, freundliche Charakter der Räumlichkeiten auf. Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet Zugang zu einer privaten Terrasse. Hier können Sie entspannte Stunden verbringen und die direkte Nähe zur Natur genießen.

Die angrenzende Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet, die eine funktionale Nutzung gewährleistet. Besonders hervorzuheben ist der Ausblick aus der Küche, der zusätzlich zur angenehmen Wohnatmosphäre beiträgt. Dank der durchdachten Raumgestaltung finden Sie hier ausreichend Platz für einen Essbereich. Das geräumige Schlafzimmer ermöglicht ruhige Nächte und bietet genügend Stellfläche für Schränke und einen Arbeitsplatz. Das Bad ist modern gestaltet und verfügt über eine komfortable Ausstattung, zeitgemäße Armaturen schaffen hier ein angenehmes Ambiente.

Zur Wohnung gehört ein separater Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet und für Fahrräder, Vorräte oder andere persönliche Gegenstände genutzt werden kann. Ein freier Stellplatz direkt am Haus sorgt für bequemes Parken ohne lange Wege.

Beheizt wird die Wohnung über eine moderne Zentralheizung, was für ein angenehmes Raumklima in allen Jahreszeiten sorgt. Die Ausstattung ist durchgehend als normal einzustufen – alle Bereiche sind gepflegt und auf aktuellem Stand.

Die Wohnung liegt in ruhiger Umgebung und bietet die Möglichkeit, dem Alltag zu entfliehen und sich in der Nähe der Natur zu erholen. Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Infrastruktur – Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote sind mit kurzen Wegen erreichbar.

Ein weiterer Vorteil: Die Wohnung kann sowohl zur Eigennutzung als auch als Ferienwohnung vermietet werden. Damit eröffnet sie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Lebensentwürfe und Investitionsziele.

Zusammengefasst bietet diese Erdgeschosswohnung mit Terrasse, modernisierter Ausstattung und gepflegtem Zustand ideale Voraussetzungen für Singles, Paare oder als Zweitwohnsitz in naturnaher Umgebung. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen

zur Verfügung oder vereinbaren einen Besichtigungstermin vor Ort. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorteilen dieses attraktiven Angebots.

Der Miteigentumsanteil beträgt 822,24/10.000stel und das Hausgeld beträgt 330,- € pro Monat inkl. Rücklage.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Für Ihre Finanzierung steht Ihnen unsere Finanzexpertin Frau Keller, von PollFinance, gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 25323141 - 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: 25323141 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.12.2027.  
Endenergiebedarf beträgt 120.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.  
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: 25323141 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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