

**Schulenberg im Oberharz****Beautiful, well-maintained house with a plot of 927 m<sup>2</sup>  
and three residential units with approx. 228 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 24323109**



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

**PURCHASE PRICE: 269.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 228 m<sup>2</sup> • ROOMS: 12 • LAND AREA: 927 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 24323109 - 38707 Schulenberg im Oberharz**

- At a glance**
- The property**
- Energy Data**
- A first impression**
- All about the location**
- Other information**
- Contact partner**

Property ID: 24323109 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## At a glance

Property ID	24323109	Purchase Price	269.000 EUR
Living Space	ca. 228 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	12	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bedrooms	7		
Bathrooms	4		
Year of construction	1963		
Type of parking	1 x Car port, 3 x Outdoor parking space		

Property ID: 24323109 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	182.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	19.09.2034	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1962

Property ID: 24323109 - 38707 Schulpberg im Oberharz

## The property



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



Property ID: 24323109 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## The property



Property ID: 24323109 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## The property



Property ID: 24323109 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## The property



Property ID: 24323109 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## The property



Property ID: 24323109 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## The property



Property ID: 24323109 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## The property



Property ID: 24323109 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## The property



Property ID: 24323109 - 38707 Schlenberg im Oberharz

## The property



Property ID: 24323109 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## The property



Property ID: 24323109 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## The property



Property ID: 24323109 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## The property



Property ID: 24323109 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## The property



Property ID: 24323109 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## The property



Property ID: 24323109 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## The property



Property ID: 24323109 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

**Property ID: 24323109 - 38707 Schulenberg im Oberharz**

## **A first impression**

Zum Verkauf steht ein attraktives Mehrfamilienhaus, erbaut im Jahr 1963, das sich auf einer Grundstücksfläche von ca. 927 m<sup>2</sup> erstreckt und eine Wohnfläche von ca. 228 m<sup>2</sup> bietet. Die Immobilie befindet sich in einer sehr ruhigen Lage, die ideal für Familien sowie für Feriengäste ist.

Das Haus verfügt insgesamt über 12 Zimmer, darunter 7 Schlafzimmer und 4 Badezimmer. Die große Hauptwohnung (146 m<sup>2</sup>) die beiden separaten Ferienwohnungen ( 48 und 41 m<sup>2</sup>) bieten Raum für unterschiedliche Wohn- und Nutzungskonzepte. Eine Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme im gesamten Gebäude. Zusätzlich gibt es im Wohnzimmer einen Anschluss für einen Kamin, der nach eigenem Wunsch genutzt werden kann, um eine gemütliche Atmosphäre zu schaffen.

Eine umfassende Sanierung wurde im Jahr 2006 durchgeführt, bei der das Gebäude aufwändig instand gesetzt wurde. Weitere wichtige Modernisierungsmaßnahmen folgten im Jahr 2008 mit der Anbringung einer Außendämmung. Diese Maßnahmen tragen zu einer guten Energieeffizienz des Hauses bei und unterstreichen den gepflegten Zustand der Immobilie.

Die Raumaufteilung ist durchdacht und funktional gestaltet. Die Hauptwohnung im Erd- und Obergeschoss bietet großzügige Wohnmöglichkeiten und direkten Zugang zu einem der beiden Balkone/Terrassen, die zusätzlichen Wohnraum im Freien schaffen und sich ideal zum Entspannen oder geselligen Beisammensein eignen. Die beiden Ferienwohnungen können flexibel genutzt werden und bieten eine gute zusätzliche Verdienstmöglichkeit durch die Vermietung an Feriengäste.

Das Grundstück ist großzügig und gepflegt, es bietet genug Platz für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Garten, Spielbereich oder Freizeitfläche. Ein weiterer Vorteil des großen Grundstücks ist die Möglichkeit, individuelle Gestaltungswünsche zu realisieren und so den Außenbereich ganz nach den eigenen Vorstellungen nutzen zu können.

Diese Immobilie ist ideal für Großfamilien oder Investoren, die eine flexible Wohnsituation schätzen und gleichzeitig durch Ferienvermietung eine zusätzliche Einnahmequelle eröffnen möchten.

Zusammenfassend bietet dieses Mehrfamilienhaus in einer sehr ruhigen Lage eine hervorragende Möglichkeit für unterschiedliche Wohn- und Nutzungskonzepte. Durch die

**durchgeführten Sanierungen und Modernisierungen steht die Immobilie in einem guten Zustand dar. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.**

**Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um dieses attraktive Angebot näher kennenzulernen und sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten zu überzeugen, die diese Immobilie bietet.**

**Property ID: 24323109 - 38707 Schulenberg im Oberharz**

## All about the location

### Lage

Schulenberg liegt idyllisch im Oberharz am Okerstausee und ist umgeben von malerischen Wäldern, sanften Hügeln und klaren Bächen. Diese ruhige Ortschaft bietet eine perfekte Kombination aus Naturidylle und Rückzugsmöglichkeiten für Erholungssuchende. Mit seiner Lage auf etwa 500 Metern Höhe und der unmittelbaren Nähe zum Nationalpark Harz genießen Bewohner und Besucher eine traumhafte Aussicht über die Harzlandschaft. Clausthal-Zellerfeld und Goslar, die nächstgelegenen größeren Städte, sind in kurzer Fahrzeit erreichbar und bieten Einkaufsmöglichkeiten sowie kulturelle Angebote.

### Verkehrsanbindung

Obwohl Schulenberg in einer abgelegenen Naturlandschaft liegt, ist der Ort über die Bundesstraßen B241 und B498 gut erreichbar. Die Autobahn A7 ist etwa 25 Kilometer entfernt und verbindet Schulenberg mit größeren Städten wie Göttingen, Hannover oder Braunschweig. Busverbindungen bieten zudem eine Anbindung an die umliegenden Städte und Dörfer. Die zentrale Lage im Harz ermöglicht es, sowohl touristische Ziele als auch Alltagseinrichtungen in kurzer Zeit zu erreichen.

### Freizeit

Schulenberg ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber und Aktivurlauber. Der nahegelegene Okerstausee lädt zu Wassersportaktivitäten wie Segeln, Schwimmen, Angeln und Kanufahren ein. Die umliegenden Wälder und Berge bieten vielfältige Möglichkeiten für Wanderungen, Mountainbiking und Nordic Walking. Im Winter verwandelt sich Schulenberg in ein Wintersportzentrum mit Skiliften, Rodelbahnen und Langlaufloipen, die die verschneite Landschaft zum Erlebnis machen. Auch für Abenteuerlustige gibt es Angebote wie Downhill-Biking und Segway-Touren. Kulturell Interessierte können Ausflüge zu nahegelegenen Sehenswürdigkeiten wie der Weltkulturerbestadt Goslar oder dem Oberharzener Bergwerksmuseum unternehmen.

### Vorzüge des Wohnens oder Urlaubs in Schulenberg

#### Natur pur und Erholung

Das Leben in Schulenberg bedeutet Entschleunigung und eine tiefe Verbindung zur Natur. Umgeben von Wäldern und dem Okerstausee bietet der Ort eine Oase der Ruhe, fernab von Lärm und Hektik. Hier kann man die Seele baumeln lassen und die frische Bergluft genießen. Ideal für Menschen, die die Natur lieben und gleichzeitig auf Erholung und Entspannung Wert legen.

**Freizeitmöglichkeiten für jede Jahreszeit**

**Egal ob Sommer oder Winter – Schulenberg bietet das ganze Jahr über eine Fülle an Freizeitmöglichkeiten. Im Sommer lockt der Okerstausee Wassersportler und Badegäste, während Wanderer und Radfahrer die weiten Strecken der Harzer Wälder erkunden können. Im Winter wird Schulenberg zu einem Wintersportzentrum mit Skipisten, Loipen und Rodelbahnen – perfekt für sportliche Aktivitäten und Familienausflüge im Schnee. Wer nach Abenteuern sucht, findet beim Downhill-Biking oder auf Segway-Touren aufregende Erlebnisse.**

**Property ID: 24323109 - 38707 Schulenberg im Oberharz**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.9.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 182.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

**Property ID: 24323109 - 38707 Schulenberg im Oberharz**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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