

**Schulenberg im Oberharz**

# Zwei Wohnungen mit je ca. 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zusätzlicher Verbindungstür in Schulenberg

**Property ID: 26323039**



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

**PURCHASE PRICE: 76.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 90 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

**Property ID: 26323039 - 38707 Schulenberg im Oberharz**

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

**Property ID: 26323039 - 38707 Schulenberg im Oberharz**

## At a glance

Property ID	26323039	Purchase Price	76.500 EUR
Living Space	ca. 90 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4		
Bedrooms	2		
Bathrooms	2		
Year of construction	1963		
		Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 4 m <sup>2</sup>
		Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26323039 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	90.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	20.10.2027	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1963

Property ID: 26323039 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## The property



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



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

Property ID: 26323039 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## The property



Property ID: 26323039 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## The property



Property ID: 26323039 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## The property



Property ID: 26323039 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## The property



Property ID: 26323039 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## The property

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)

**Property ID: 26323039 - 38707 Schulenberg im Oberharz**

## A first impression

Zwei verbundene Wohnungen mit Balkonen in Schulenberg kaufen

Diese gepflegten Etagenwohnungen bieten Ihnen eine attraktive Wohnmöglichkeit in Schulenberg. Die Immobilie besteht aus zwei zusammenliegenden Wohnungen mit einer gesamten Wohnfläche von ca. 90 m<sup>2</sup>. Dank der festen Verbindungstür lassen sich die Einheiten sowohl als zusammenhängender Wohnraum nutzen als auch individuell gestalten, was sie besonders flexibel macht. Sie eignet sich sowohl als Dauerwohnsitz als auch als Ferienwohnung.

Jede der beiden Wohnungen verfügt über ca. 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist großzügig und hell gestaltet. Die gut durchdachte Raumaufteilung umfasst jeweils ein großes Wohn-Esszimmer, eine Küche, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Duschkabine. Die lichtdurchfluteten Räume wirken einladend und bieten eine angenehme Wohnatmosphäre.

Besonders hervorzuheben sind die insgesamt drei Balkone, die zu dieser Immobilie gehören. Jede Wohnung verfügt über einen großen Balkon, und ein zusätzlicher dritter Balkon steht für Ihre individuelle Nutzung bereit. Hier können Sie die Sonne genießen und entspannte Stunden im Freien verbringen.

Zur weiteren Ausstattung gehören zwei separate Kellerräume mit jeweils ca. 4 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Diese bieten praktischen Stauraum für persönliche Gegenstände, Haushaltsgeräte oder Sportausrüstung. Die Wohnungen befinden sich in einem gepflegten Gebäude, das im Jahr 1963 errichtet wurde. Der Zustand der Einheiten ist ebenfalls als gepflegt zu bezeichnen. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Zentralheizung.

Das monatliche Hausgeld beträgt für beide Wohnungen zusammen 360,- Euro, was die Unterhaltskosten für diese Immobilie sehr übersichtlich und kalkulierbar hält. Die Umgebung Schulenberg besticht durch ihre ruhige Lage sowie die unmittelbare Nähe zu Freizeit- und Naturangeboten. Ob als fester Wohnsitz oder als

Ferienwohnung genutzt – diese Immobilie bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten, die Sie nach Ihren individuellen Bedürfnissen gestalten können.

Sollten Sie Fragen haben oder einen Besichtigungstermin vereinbaren wollen, stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Nutzen Sie diese Gelegenheit, mehr über diese interessante Immobilie zu erfahren. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Für die Finanzierung steht Ihnen unsere Finanzabteilung "von Poll Finance" mit Frau Keller gerne zur Verfügung.

**Property ID: 26323039 - 38707 Schulenberg im Oberharz**

## All about the location

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

**Property ID: 26323039 - 38707 Schulenberg im Oberharz**

## Other information

**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.

**Property ID: 26323039 - 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)