

Schulenberg im Oberharz

2-room ground floor apartment with terrace.  
Modernized in 2020. Living area of approx. 56.13  
m<sup>2</sup>.

Property ID: 25323141



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

PURCHASE PRICE: 65.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 56,13 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 25323141 - 38707 Schulenberg im Oberharz

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

Property ID: 25323141 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## At a glance

Property ID	25323141
Living Space	ca. 56,13 m <sup>2</sup>
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1982
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	65.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2500,- € (inkl. MwSt.)
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 4 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25323141 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	120.90 kWh/m²a
Energy certificate valid until	29.12.2027	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1982

Property ID: 25323141 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## The property





Property ID: 25323141 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## The property



Property ID: 25323141 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## The property





Property ID: 25323141 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## The property





Property ID: 25323141 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## The property



Property ID: 25323141 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## The property





Property ID: 25323141 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## The property



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)

Property ID: 25323141 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## A first impression

Bright ground floor apartment with terrace and nature views near the forest edge. Attractive 2-room ground floor apartment with terrace and direct access to nature – modernized in 2020. This appealing ground floor apartment, approximately 56.13 m<sup>2</sup>, impresses with its modern features and well-designed layout. Built in 1982 and most recently extensively modernized in 2020, the building offers inviting and contemporary living comfort. The bright and welcoming character of the rooms is immediately apparent upon entering the apartment. The spacious living area forms the heart of the apartment and provides access to a private terrace. Here you can spend relaxing hours and enjoy the immediate proximity to nature. The adjacent kitchen is equipped with high-quality fitted units, ensuring functional use. The view from the kitchen is particularly noteworthy and further contributes to the pleasant living atmosphere. Thanks to the thoughtful layout, there is ample space for a dining area. The spacious bedroom ensures restful nights and offers plenty of room for wardrobes and a workspace. The bathroom is modernly designed and features comfortable fixtures; contemporary fittings create a pleasant ambiance. The apartment includes a separate basement storage room, providing additional space for bicycles, supplies, or other personal belongings. A dedicated parking space directly at the building ensures convenient parking without long walks. The apartment is heated by a modern central heating system, guaranteeing a comfortable indoor climate year-round. The fixtures and fittings are consistently good – all areas are well-maintained and up-to-date. Located in a quiet neighborhood, the apartment offers the opportunity to escape the hustle and bustle and relax close to nature. At the same time, you benefit from easy access to the surrounding infrastructure – shopping facilities, public transportation, and leisure activities are all within easy reach. Another advantage: the apartment can be used for personal occupancy or rented out as a vacation rental. This opens up diverse possibilities for different lifestyles and investment goals. In summary, this ground-floor apartment with a terrace, modern amenities, and well-maintained condition offers ideal conditions for singles, couples, or as a second home in a natural setting. We would be happy to provide you with further information or arrange a viewing appointment. See for yourself the advantages of this attractive offer. The co-ownership share is 822.24/10,000 and the monthly maintenance fee is €330, including reserve fund contributions. We look forward to your inquiry. Our financial expert, Ms. Keller from PollFinance, will be happy to assist you with your financing needs.



Property ID: 25323141 - 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: 25323141 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## Other information

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25323141 - 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)