

Clausthal-Zellerfeld

?????????? ??????????? ?? ????????, ???????????
??? ?? ?????? ?? ??????? ????? ??? ?????????
????????, ????????? 59 ?.?.

???????? ??????????: 25323123



www.von-poll.com

???? ??????: 53.000 EUR • ?????????: ca. 59 m² • ??????: 2

??????? ?????????: 25323123 - 38707 Clausthal-Zellerfeld

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ???????: 25323123 - 38707 Clausthal-Zellerfeld

?? ??? ??????

??????? ???????:	25323123	???? ?????	53.000 EUR
????????	ca. 59 m²	????????	Käuferprovision beträgt 2700,-€ (inkl. MwSt.)
??????	1		
???????	2	???? ????????????	2024
???? ????????????	1971	???????	???????
		???????????	
		???????	???????, ???????????????? ???????

??????? ???????: 25323123 - 38707 Clausthal-Zellerfeld

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	?????	??????? ??????? ???????????	124.10 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	21.06.2026	?????????? ?????????????? ??????????	D
????? ????????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2002

??????? ???????: 25323123 - 38707 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????



www.von-poll.com



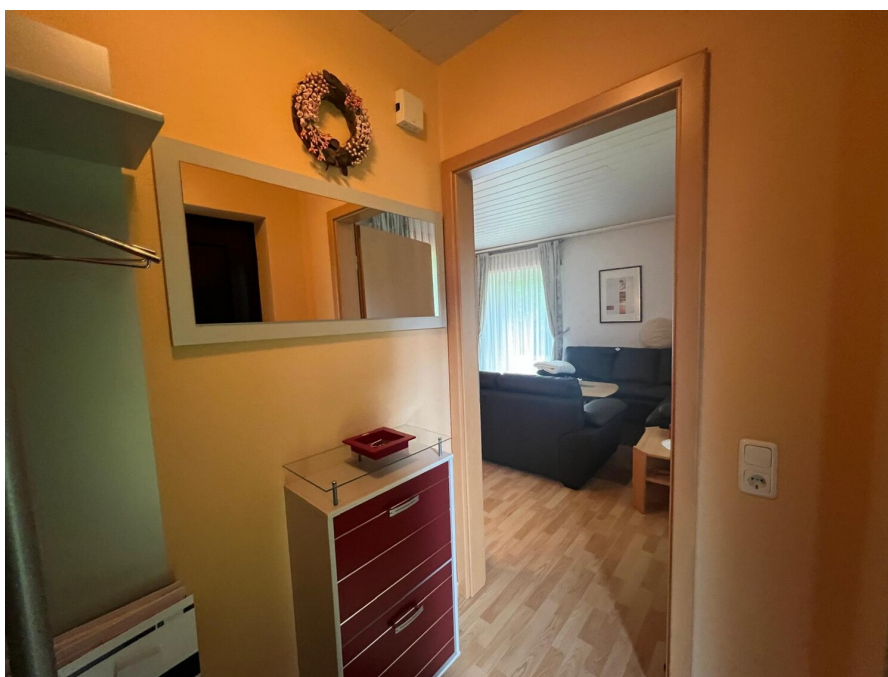
??????? ?????????: 25323123 - 38707 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????



??????? ?????????: 25323123 - 38707 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????



??????? ???????: 25323123 - 38707 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????



??????? ?????????: 25323123 - 38707 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????



??????? ???????: 25323123 - 38707 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????



??????? ?????????: 25323123 - 38707 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????



??????? ?????????: 25323123 - 38707 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????



??????? ?????????: 25323123 - 38707 Clausthal-Zellerfeld

?? ????????



??????? ???????: 25323123 - 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

??????? ?????????: 25323123 - 38707 Clausthal-Zellerfeld

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

?????????? ??????????? ?? ?????????, ?? ??????????? ?? ?? ?????? ?? ????????? ??????
??? ?????????? ??????????. ???????????????????, ??????? ?????????????? ????????????? 2
?????????? ?? ????????? ?? ?????? ??????????? - ????????????? ?? 1971, ?????????????????
?? 2024*? ?????????? ?? ?? ?????????????? ?????????? ?????????????? ?? ??
????????????????????? ??????????????????; ??? ?? ?????????????? 2 ?????????? ????????? 59 ??.
????????????? ?????????? ??????????????, ?????????? ?????????? ?? ?????? ??????????
?????????????. ?????????????????? ?????????? ?? ?? ?????? - ?????? ?????????????? ????????? 59
??. - ?????????? 2 - ?????? ??????????????: 1971 - ?????????? - ??????????????: ??????????????? ??
2024 - ?????????????? ????????????????????? - ?????????? ?????????????? ????????? - ?????????????
????? ?????????????? (??? ?????? ?????????????) - ?????????? ?????????? ?????????????: 370 €
(????????????????????????????? ?? ?????????????, ?????????????????? ?? ?????????????? ??????????
??? ?? ??????, ?? ?????? ?????????????????? ??? ?? ??????????????) - ? ?????????????? ???
????????? ?????????????? ?????????????????? ??? ?????????????? ??? 2025 ??? ?????? ??????
?????????????. ?????????????????? ?? ?????????????????????? ??????????: ?????????????? ???
????????????????, ?? ?????????????? ? ?????????????????? ?????????????????? ?????????????, ? ??????
????????????? ?????????? ?????? ?? ?????????? ??? ?????????????? ??????????????????. ??? ??
????????????, ?????? ??????????? ?? ??? ?? ?????????? ??? ??????????????????????. ?? ??????????
????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ??? ?????????????????? ??? ?????? ??????????????????. ??? ???,
?????? ?????? ?????????????? ??? ?????????? - ??? ?????????? ?????? ??? ?? ?????????????????? ??
????????????????? ?????????? ? ?? ?????????????????? ?????? ??????????????. ? ??????????, ??????????
????????????? ?????????? ?????????????????? ?? ?????????????????? ?????????????????? ?????????????, ??????????????
????? ??? ?????????????????? ?????????????? ??? ?????????? ?????????????????????? ??????. ??? ??????????
????????????? ?????????????? ?????????????? ??????, ?????????? ??? ?? ?????????????????? ?????????????? ?
?????? ??????????????. ?? ?????????????????? ?? ??? ?????? ?????????????? ?????????????? ???
?????????? ?????????????, ?????????????? ?????????? ?????? ?? ?? ?????? ?????????? ?????????? ??? ???
????????????, ??? ? ?????? ?????????????? ??? ?????? ??? ?????? ?????????????? ??? ??????????
?????????????. ?? ?????????????? ?????????? ?????????? ?????? ?? ?????????????? ??? ??????
????????????????????????? ??? ??????????????. ?? ?????????????? ?????????????????? ??????
????????????????, ?????????????????? ?? ?? ?????????????????? ??????????. ?? ??????, ?? ??????????????
?????? ?? ?????? ?????????? ?????????????????? ??? ?????? ?????????????? ??? ??? ?? ??????.
??? ?????????? ?????????????????? ?????? ? ?????????????? ?????? ?????????????? (??? ?????
?????????????), ?????????????????????? ?????? ??????????. ?????????????????????? ??? ??????????????:
????????????? ?? ?????????? ?????? ?? ?????????? ??????????????. ?? ?????? ?? ??????????????
????????????????? ?? ?????????????????? ?????????????????? ?? 2024. ?????????????? ?????????? ?????? ?
????????????????????? ??? ?????????? ?????????????? ?????????????????? ??? ?????????????? ?????? ?????? ???
2025, ? ?????? ?????????????? ??? ?????????????? ??? ?????? ??? ?????????????????????? ??? ??????

????????? ??? ?????? ??????????. ??????????: ?? ?????????? ?????????? ?? ???
????? ?????????????? ?????????? ?? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ??????????
????????? ?????????????? ??? ?????? ?? ?????????? ??? ??? ?????????????? ?????????
????????????? ?????????? 8 ?????????????? ?????????? ??? Clausthal-Zellerfeld. ??????????:
????? ?? ?????????????????????? ??? ?????????????? ?????????????? ?????? ?????????? ??? ?????? ?
????????? ??? ?????????? ??? ?????????????? ??????????????, ??????? ??????? ??????????
???? ??? ?????? ??? ??????? ??????????. ?????? ?? ?????? ??? ??? ?????????? ??? ?????????
???? ?? ?? ??????.

??????? ???????: 25323123 - 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 von zwei Seiten aus über die Kreisstraße 71, im Ort Wiesenbergstraße genannt, zu erreichen.

??????? ???????: 25323123 - 38707 Clausthal-Zellerfeld

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.6.2026.
Endenergiebedarf beträgt 124.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.
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.

??????? ?????????: 25323123 - 38707 Clausthal-Zellerfeld

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

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

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0

E-Mail: harz@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com