

**Schulenberg im Oberharz**

Bella casa ben tenuta con un terreno di 927 m<sup>2</sup> e  
tre unità abitative con circa 228 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 24323109**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 269.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 228 m<sup>2</sup> • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 927 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 24323109 - 38707 Schulenberg im Oberharz**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24323109 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24323109	Prezzo d'acquisto	269.000 EUR
Superficie netta	ca. 228 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	12	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	7	Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Bagni	4		
Anno di costruzione	1963		
Garage/Posto auto	1 x Carport, 3 x superficie libera		

Codice oggetto: 24323109 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	182.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	19.09.2034	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1962

Codice oggetto: 24323109 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## La proprietà



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



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

Codice oggetto: 24323109 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## La proprietà



Codice oggetto: 24323109 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## La proprietà



Codice oggetto: 24323109 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## La proprietà



Codice oggetto: 24323109 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## La proprietà



Codice oggetto: 24323109 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## La proprietà



Codice oggetto: 24323109 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## La proprietà



Codice oggetto: 24323109 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## La proprietà



Codice oggetto: 24323109 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## La proprietà



Codice oggetto: 24323109 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## La proprietà



Codice oggetto: 24323109 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## La proprietà



Codice oggetto: 24323109 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## La proprietà



Codice oggetto: 24323109 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## La proprietà



Codice oggetto: 24323109 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## La proprietà



Codice oggetto: 24323109 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## La proprietà



Codice oggetto: 24323109 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## La proprietà



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)

**Codice oggetto: 24323109 - 38707 Schulenberg im Oberharz**

## Una prima impressione

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.

**Codice oggetto: 24323109 - 38707 Schulenberg im Oberharz**

## Tutto sulla posizione

### 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 Oberharzer 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.

**Codice oggetto: 24323109 - 38707 Schulenberg im Oberharz**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 24323109 - 38707 Schulenberg im Oberharz**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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