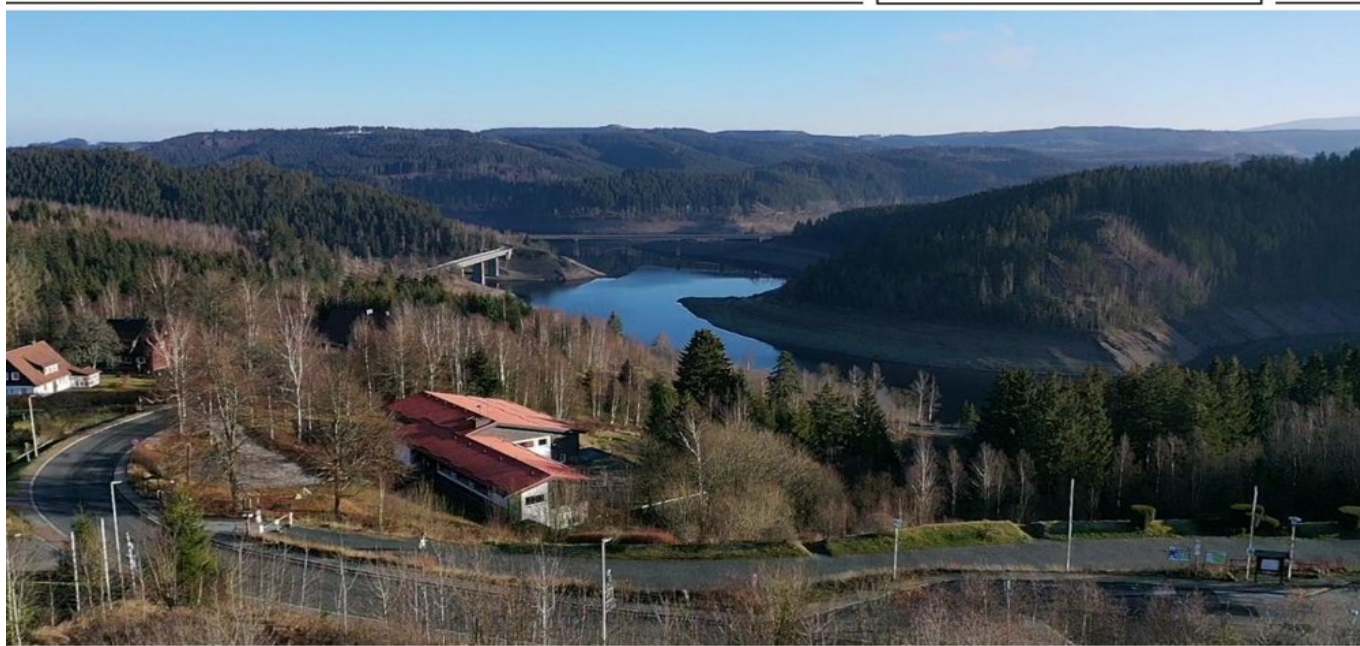


Schulenberg im Oberharz

## 3-Zimmer-Eigentumswohnung (64 m<sup>2</sup> + Balkon) mit traumhaften Ausblick auf die Okertalsperre

CODICE OGGETTO: 24323022



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

PREZZO D'ACQUISTO: 119.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 64 m<sup>2</sup> • VANI: 3

CODICE OGGETTO: 24323022 - 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: 24323022 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24323022
Superficie netta	ca. 64 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1974

Prezzo d'acquisto	119.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 3 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24323022 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	28.01.2031
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	124.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	D

CODICE OGGETTO: 24323022 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24323022 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24323022 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24323022 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24323022 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24323022 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24323022 - 38707 Schulenberg im Oberharz

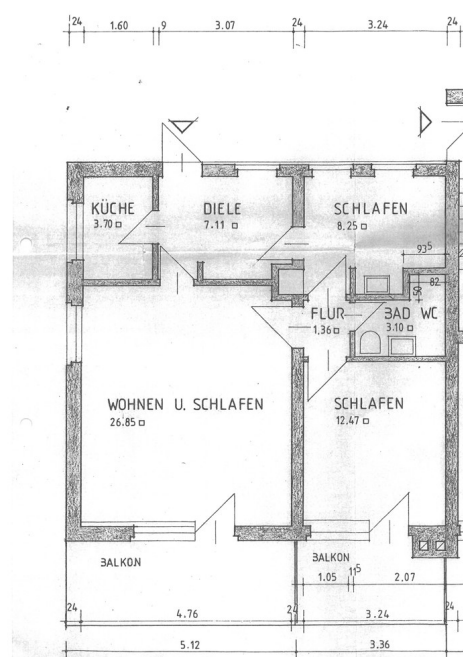
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24323022 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24323022 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## La proprietà

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)

**CODICE OGGETTO: 24323022 - 38707 Schulenberg im Oberharz**

## Una prima impressione

In einer ruhigen Wohnanlage mit insgesamt sieben Wohneinheiten steht diese gepflegte Erdgeschosswohnung in Schulenberg, einem Stadtteil der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld. Mit einer Wohnfläche von ca. 64 m<sup>2</sup> bietet sie genügend Platz für ein komfortables Wohnen. Der Wohnbereich der Wohnung wurde in den letzten Jahren renoviert und präsentiert sich in einem guten Zustand. Sämtliche Fenster und die Terrassentür wurden erneuert und verschaffen der Wohnung eine helle und freundliche Atmosphäre. Ein neuer Bodenbelag rundet das Erscheinungsbild ab. Die Wohnung verfügt über drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer. Das größte der Schlafzimmer hat eine Größe von ca. 12,47 m<sup>2</sup> und gewährt Zugang zum Balkon. Das kleine Kinderzimmer bietet mit ca. 8,25 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für die jüngsten Bewohner. Zusätzlich ist ein Wohn- und Esszimmer mit ca. 26,85 m<sup>2</sup> vorhanden, welches ebenfalls Zugang zum Balkon bietet. Eine Küche mit Einbauküche und ein Badezimmer komplettieren das Raumangebot. Von dem großzügigen Balkon, welche sowohl vom Wohn- als auch vom Schlafzimmer zugänglich ist, können Sie den atemberaubenden Blick auf den Harz, den Okerstausee und den Brocken genießen. Gerade in den Morgen- und Abendstunden ist der Blick insbesondere beim Sonnenauf- und -untergang atemberaubend. Die Wohnung punktet weiterhin mit der naturnahen Lage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in Clausthal-Zellerfeld vorhanden. Parkmöglichkeiten stehen ausreichend zur Verfügung. Das Hausgeld beträgt insgesamt 312 €. Darin enthalten sind neben den normalen Nebenkosten auch die Kosten für Wasser und Heizung. Eine Rücklage von 112 € ist ebenfalls im Hausgeld enthalten. Der Miteigentumsanteil beträgt 187/1000tel. Diese Wohnung wird aktuell dauerhaft bewohnt und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger (Ferienwohnung und Festvermietung). Da lediglich Stromkosten separat abgerechnet werden, entfallen zusätzliche Nebenkosten. Zusammenfassend handelt es sich um eine gepflegte Erdgeschosswohnung in einem ruhigen Wohn- und Feriengebiet. Die Wohnung besticht durch ihre optimale Raumaufteilung, die erneuerten Fenster und die helle Atmosphäre. Der beeindruckende Ausblick auf den Harz, den Okerstausee und den Brocken macht diese Wohnung zu einem attraktiven Angebot. Weitere Gemeinschaftsräume stehen der Wohneinheit zu. Sprechen sie uns gerne für eine Besichtigung an. Gerne steht Ihnen "von Pool Finance" bei der Finanzierung mit unserer Spezialistin Frau Keller zur Verfügung.



**CODICE OGGETTO: 24323022 - 38707 Schulenberg im Oberharz**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24323022 - 38707 Schulenberg im Oberharz**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.1.2031. Endenergieverbrauch beträgt 124.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24323022 - 38707 Schulenberg im Oberharz**

## Partner di contatto

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

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16 Resina  
E-Mail: [harz@von-poll.com](mailto:harz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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