Schulenberg

Zwei Wohnungen zusammen gelegt mit 105 m² Wohnfläche und traumhaften Ausblick auf die Oker

Objektnummer: 26323110



KAUFPREIS: 89.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26323110 - 38707 Schulenberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26323110 - 38707 Schulenberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26323110
Wohnfläche	ca. 105 m²
Zimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1970

Kaufpreis	89.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26323110 - 38707 Schulenberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	01.10.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	66.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 26323110 - 38707 Schulenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26323110 - 38707 Schulenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26323110 - 38707 Schulenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26323110 - 38707 Schulenberg

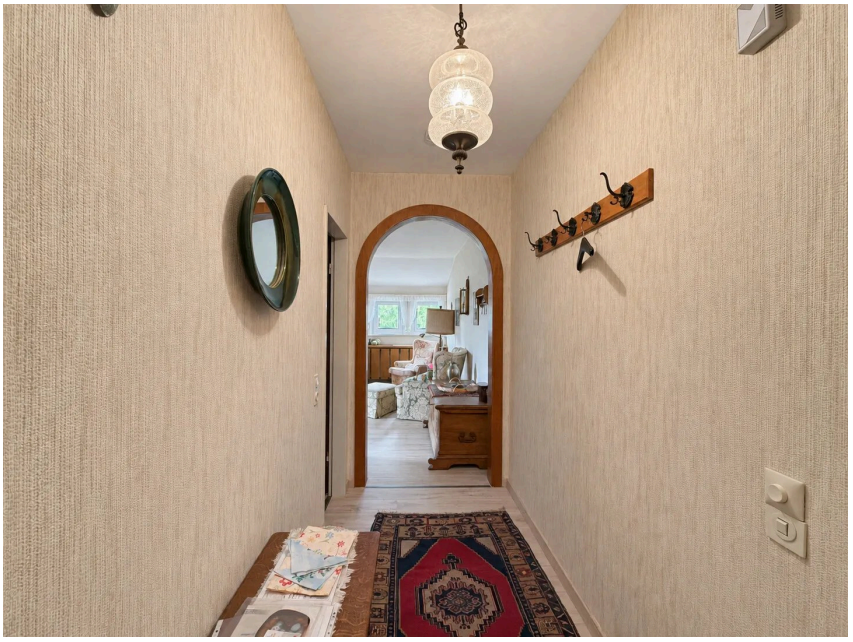
Die Immobilie





Objektnummer: 26323110 - 38707 Schulenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26323110 - 38707 Schulenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26323110 - 38707 Schulenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26323110 - 38707 Schulenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26323110 - 38707 Schulenberg

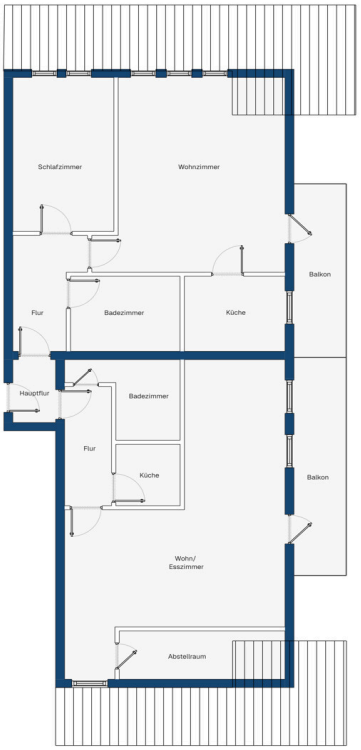
Die Immobilie





Objektnummer: 26323110 - 38707 Schulenberg

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26323110 - 38707 Schulenberg

Ein erster Eindruck

Diese großzügige Dachgeschosswohnung befindet sich in einem im Jahr 1970 errichteten Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage von Schulenberg im Oberharz.

Die heutige Wohnung entstand durch die Zusammenlegung von ursprünglich zwei separaten Wohneinheiten und bietet dadurch ein besonders großzügiges Raumangebot mit mehreren Wohn- und Aufenthaltsbereichen, zwei Küchen sowie zwei Badezimmern. Die vorhandene Aufteilung eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich insbesondere für Käufer, die viel Platz schätzen und die Immobilie nach eigenen Vorstellungen modernisieren möchten.

Ein besonderes Highlight sind die großzügigen Balkonflächen. Von hier aus eröffnet sich ein weiter Blick über die grüne Umgebung bis in Richtung Okertalsperre. Gerade die Verbindung aus Dachgeschosslage, Weitblick und großzügiger Wohnfläche verleiht der Wohnung einen besonderen Charakter.

Die Immobilie befindet sich überwiegend in einem renovierungs- und modernisierungsbedürftigen Zustand. Wand- und Bodenbeläge sowie Teile der Innenausstattung entsprechen teilweise einem älteren Ausstattungsstandard. Gleichzeitig bietet sich hier die Möglichkeit, eine großzügige Dachgeschosswohnung vollständig nach dem eigenen Geschmack neu zu gestalten.

Am Gebäude wurden bereits verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Balkone wurden 2008 saniert, die Fenster im Jahr 2009 durch Isolierglasfenster ersetzt und die oberste Geschossdecke 2014/2015 gedämmt. Darüber hinaus wurden 2025 die Steigestränge für Wasser und Abwasser bis zu den jeweiligen Übergangsstellen der Wohnungen saniert.

Objektnummer: 26323110 - 38707 Schulenberg

Ausstattung und Details

Großzügige Dachgeschosswohnung, entstanden aus der Zusammenlegung von ursprünglich zwei Wohneinheiten
Zentraler Eingangs- und Flurbereich
Zwei großzügige Wohn- und Essbereiche
Zwei separate Küchen
Ein Schlafzimmer
Zwei Badezimmer mit Badewanne
Direkter Zugang zum Balkon aus dem Wohnbereich
Großzügiger Balkon mit schönem Ausblick ins Grüne und in Richtung Okertalsperre

Objektnummer: 26323110 - 38707 Schulenberg

Alles zum Standort

Schulenberg im Oberharz steht für naturnahes Wohnen inmitten einer eindrucksvollen Harzlandschaft – ruhig, erholsam und geprägt von Wäldern, Bergen und der unmittelbar gelegenen Okertalsperre. Als Ortsteil der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld verbindet Schulenberg eine besondere Wohnlage mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert.

Die erhöhte Lage oberhalb der Okertalsperre und die umliegenden Waldgebiete verleihen dem Ort seinen besonderen Charakter. Wander- und Radwege sowie zahlreiche Möglichkeiten für Natur- und Outdoor-Aktivitäten befinden sich in der direkten Umgebung. Zu jeder Jahreszeit bietet der Oberharz vielfältige Möglichkeiten für aktive Erholung – von ausgedehnten Wanderungen und Radtouren bis hin zu Wintersportangeboten in der Region.

Trotz der naturnahen und ruhigen Lage sind die Einrichtungen des täglichen Bedarfs gut erreichbar. Das Zentrum von Clausthal-Zellerfeld liegt nur rund zehn Fahrminuten entfernt. Dort befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie gastronomische Angebote. Auch die Technische Universität Clausthal ist von Schulenberg aus in kurzer Zeit erreichbar.

Die historische Kaiserstadt Goslar ist ebenfalls gut angebunden und mit dem Auto in etwa 20 bis 25 Minuten erreichbar. Weitere beliebte Ziele des Oberharzes, darunter Altenau und Torfhaus, liegen ebenfalls in der näheren Umgebung.

Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zur Okertalsperre. Die Verbindung aus Wasser, weitläufigen Wäldern und der charakteristischen Mittelgebirgslandschaft des Harzes schafft einen hohen Erholungswert und macht Schulenberg sowohl für dauerhaftes Wohnen als auch als Ferien- oder Zweitwohnsitz interessant.

Die Kombination aus Ruhe, Natur, dem besonderen Blick in Richtung Okertalsperre und der schnellen Erreichbarkeit von Clausthal-Zellerfeld und Goslar macht Schulenberg zu einem attraktiven Wohnstandort für Naturliebhaber, Ruhesuchende und Menschen, die die Vorzüge des Oberharzes unmittelbar genießen möchten.

- Überblick der Entfernungen
- Okertalsperre: unmittelbar erreichbar
- Clausthal-Zellerfeld: ca. 10 Minuten mit dem Auto
- Altenau: ca. 15–20 Minuten mit dem Auto
- Goslar: ca. 20–25 Minuten mit dem Auto
- Torfhaus / Nationalpark Harz: ca. 20–25 Minuten mit dem Auto
- Bad Harzburg: ca. 45–50 Minuten mit dem Auto

Objektnummer: 26323110 - 38707 Schulenberg

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26323110 - 38707 Schulenberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld
Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0
E-Mail: harz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com