Clausthal-Zellerfeld-Schulenberg im Oberharz

Schöne 2 Zimmer Wohnung (47 m²) mit Balkon und Terrasse in Schulenberg

Objektnummer: 26323124



KAUFPREIS: 37.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 48 m² • ZIMMER: 2 • GRUNDSTÜCK: 650 m²

Objektnummer: 26323124 - 38707 Clausthal-Zellerfeld-Schulenberg im Oberharz

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

Objektnummer: 26323124 - 38707 Clausthal-Zellerfeld-Schulenberg im Oberharz

Auf einen Blick

Objektnummer	26323124
Wohnfläche	ca. 48 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1963

Kaufpreis	37.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Modernisierung / Sanierung	2013
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m²
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26323124 - 38707 Clausthal-Zellerfeld-Schulenberg im Oberharz

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	141 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.11.2018	Baujahr laut Energieausweis	2003
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26323124 - 38707 Clausthal-Zellerfeld-Schulenberg im Oberharz

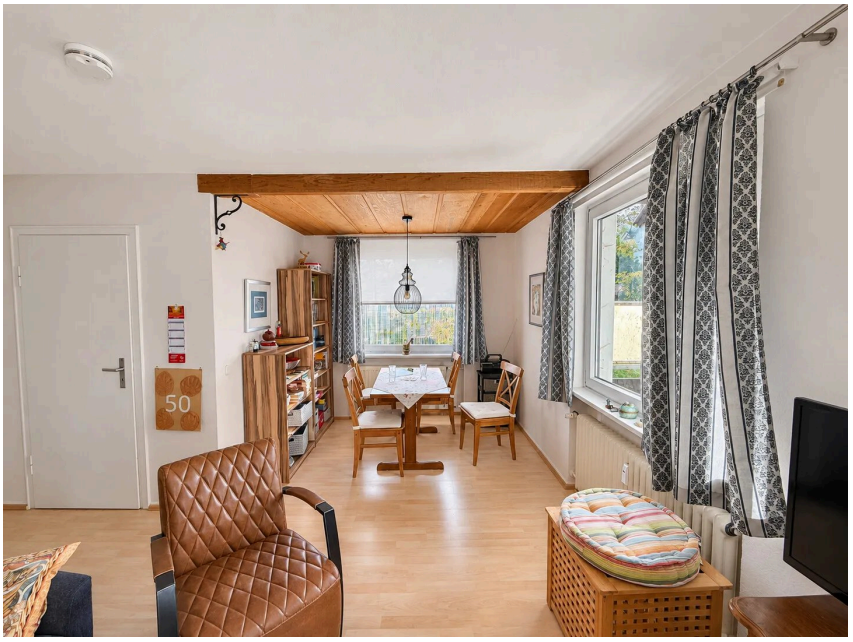
Die Immobilie





Objektnummer: 26323124 - 38707 Clausthal-Zellerfeld-Schulenberg im Oberharz

Die Immobilie

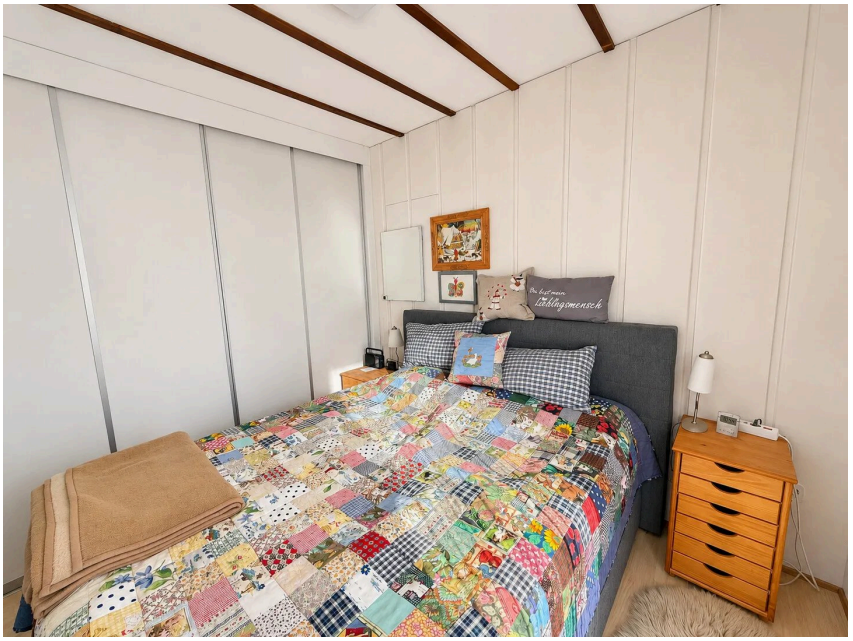




Objektnummer: 26323124 - 38707 Clausthal-Zellerfeld-Schulenberg im Oberharz

Die Immobilie





Objektnummer: 26323124 - 38707 Clausthal-Zellerfeld-Schulenberg im Oberharz

Die Immobilie





Objektnummer: 26323124 - 38707 Clausthal-Zellerfeld-Schulenberg im Oberharz

Die Immobilie





Objektnummer: 26323124 - 38707 Clausthal-Zellerfeld-Schulenberg im Oberharz

Die Immobilie



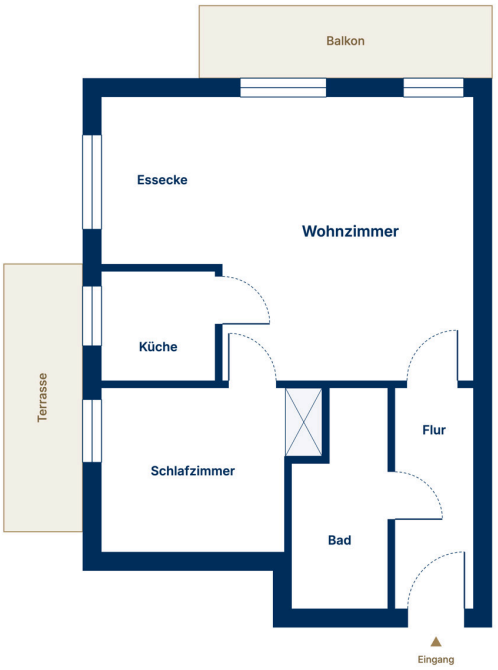


Objektnummer: 26323124 - 38707 Clausthal-Zellerfeld-Schulenberg im Oberharz

Grundrisse

GRUNDRISS

Eigentumswohnung · ca. 47 m²



Grundriss nicht maßstabsgetreu. Alle Angaben ohne Gewähr.

VON POLL IMMOBILIEN

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: 26323124 - 38707 Clausthal-Zellerfeld-Schulenberg im Oberharz

Ein erster Eindruck

In ruhiger, naturnaher Lage von Schulenberg im Oberharz, einem Ortsteil der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld, erwartet Sie diese gepflegte Eigentumswohnung mit ca. 47 m² Wohnfläche. Sie liegt in einer 1963 errichteten Wohnanlage mit insgesamt 21 Einheiten. Die Wohnung eignet sich als gemütlicher Rückzugsort für erholsame Tage im Harz und ebenso als Kapitalanlage.

2013/2014 wurde die Wohnung umfassend saniert. Dabei wurden unter anderem die Elektrik erneuert, ein modernes Badezimmer mit Dusche und WC eingebaut und neue Laminatböden verlegt.

Besonders schön sind die beiden Außenbereiche. Auf dem Südwestbalkon genießen Sie die Nachmittags- und Abendsonne, und die nach Süden ausgerichtete Terrasse bietet einen zweiten Platz zum Entspannen im Freien.

Auch das Gemeinschaftseigentum wird laufend gepflegt und modernisiert. In den vergangenen Jahren wurden verschiedene Strangsanierungen durchgeführt. 2019 wurde die Heizungsanlage erneuert, 2024 die Fassade vollständig neu gestrichen und 2025 wurden die Haus- und Nebeneingangstüren ausgetauscht.

Das monatliche Hausgeld beträgt 269 €. Darin sind neben den üblichen Betriebskosten auch Wasser und Heizung enthalten.

Sie können die Wohnung vielseitig nutzen: als eigene Ferienwohnung, als Zweitwohnsitz oder zur dauerhaften Vermietung. Weil die Technische Universität Clausthal gut erreichbar ist, kommt auch eine Vermietung an Studierende in Frage. Das vorhandene Inventar ist im Kaufpreis enthalten, so lässt sich die Wohnung unkompliziert übernehmen und zeitnah nutzen.

Bei der Finanzierung steht Ihnen Von Poll Finance zur Seite. Unsere Finanzierungsspezialistin Frau Keller berät Sie gern individuell. Vereinbaren Sie einfach einen Besichtigungstermin, wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26323124 - 38707 Clausthal-Zellerfeld-Schulenberg im Oberharz

Ausstattung und Details

- ca. 47 m² Wohnfläche
- umfassend saniert 2013/2014
- erneuerte Elektrik
- modernes Badezimmer mit Dusche und WC
- Laminatböden
- Balkon nach Südwesten, Terrasse nach Süden
- Inventar im Kaufpreis enthalten
- Gemeinschaftseigentum: Strangsanierungen, neue Heizungsanlage (2019), Fassadenanstrich (2024), neue Eingangstüren (2025)
- Hausgeld 269 € monatlich, inkl. Wasser und Heizung

Die Wohnung ist modernisiert und eingerichtet und lässt sich ohne größeren Aufwand selbst nutzen oder vermieten.

Objektnummer: 26323124 - 38707 Clausthal-Zellerfeld-Schulenberg im Oberharz

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: 26323124 - 38707 Clausthal-Zellerfeld-Schulenberg im Oberharz

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26323124 - 38707 Clausthal-Zellerfeld-Schulenberg im Oberharz

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