

Schulenberg im Oberharz

# Zweifamilienhaus mit zusätzlicher Einliegerwohnung und grandiosem Ausblick in Schulenberg

????????? ??????????: 25323911



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

???? ??????: 335.000 EUR • ??????????: ca. 270 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 1.830 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25323911 - 38707 Schulenberg im Oberharz

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

???????? ?????????: 25323911 - 38707 Schulenberg im Oberharz

?? ??? ??????

|                      |                       |                      |                       |
|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| ???????? ?????????   | 25323911              | ????? ??????         | 335.000 EUR           |
| ???????????          | ca. 270 m²            | ???????????          | Käuferprovision       |
| ?????? ???????       | ?????????????? ?????? |                      | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????            | 8                     |                      | MwSt.) des            |
| ??????????           | 3                     |                      | beurkundeten          |
| ????? ?????????????  | 1965                  | ?????????            | Kaufpreises           |
| ?????? ????????????? | 3 x ????????????      | ?????????            |                       |
|                      | ?????? ?????????????, | ?????????????        |                       |
|                      | 3 x ????????          | ???????????????????? | ca. 40 m²             |
|                      |                       | ??????               |                       |
|                      |                       | ????????             | ?????????, WC         |
|                      |                       |                      | ?????????????, ?????? |
|                      |                       |                      | ??????????????????    |
|                      |                       |                      | ?????????, ?????????? |

??????? ?????????: 25323911 - 38707 Schulenberg im Oberharz

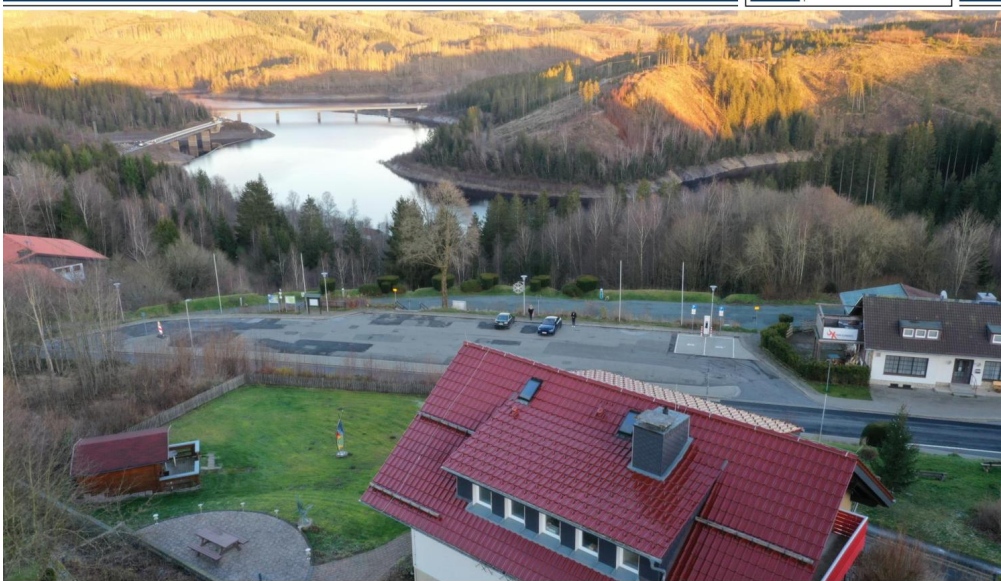
????????????? ???????????

|                                                    |                       |                                                                              |               |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF        |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????? ???????<br>??????????                                                | 83.10 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 16.10.2032            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | C             |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1965          |



???????? ??: 25323911 - 38707 Schulenberg im Oberharz

?? ???????



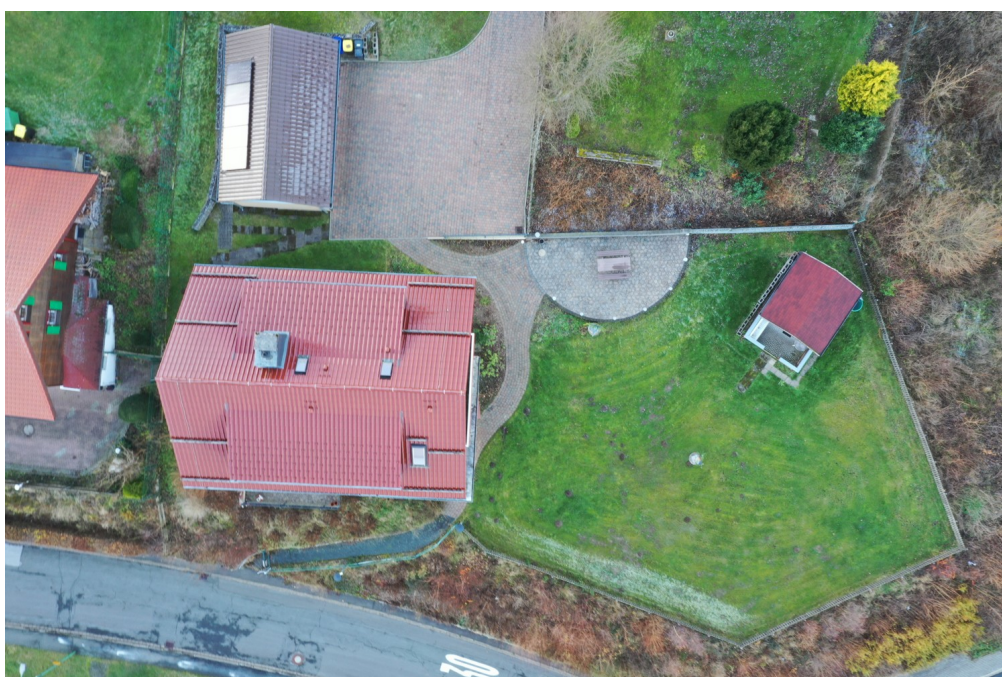
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)





??????? ???????: 25323911 - 38707 Schulenberg im Oberharz

?? ????????





??????? : 25323911 - 38707 Schulenberg im Oberharz

?? ???????



??????? ???????: 25323911 - 38707 Schulenberg im Oberharz

?? ????????





??????? ???????: 25323911 - 38707 Schulenberg im Oberharz

?? ????????



??????? ???????: 25323911 - 38707 Schulenberg im Oberharz

?? ????????



???????? ??: 25323911 - 38707 Schulenberg im Oberharz

?? ???????





??????? ???????? : 25323911 - 38707 Schulenberg im Oberharz

?? ????????





??????? ???????? : 25323911 - 38707 Schulenberg im Oberharz

?? ????????



??????? : 25323911 - 38707 Schulenberg im Oberharz

?? ???????





????????? ??????????: 25323911 - 38707 Schulenberg im Oberharz

?? ?????????





???????? ??: 25323911 - 38707 Schulenberg im Oberharz

?? ???????



??????? ?????????: 25323911 - 38707 Schulenberg im Oberharz

?? ????????





???????? ??: 25323911 - 38707 Schulenberg im Oberharz

?? ???????





??????? ???????: 25323911 - 38707 Schulenberg im Oberharz

?? ????????



???????? ?????: 25323911 - 38707 Schulenberg im Oberharz

?? ???????





??????? ?????????: 25323911 - 38707 Schulenberg im Oberharz

?? ????????

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)

??????? ???????: 25323911 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## ??? ?????? ??????????

Wohnhaus mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und Seeblick

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung aus dem Jahr 1965 bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 270 m² auf einem großzügigen Grundstück von etwa 1830 m². Die Immobilie wurde im Jahr 2012 umfassend instandgehalten, wobei unter anderem das Dach erneuert, die Fenster modernisiert, die Elektroleitungen ausgetauscht wurden, sowie eine effiziente Gas-Brennwertheizung und neue Heizkörper installiert wurden.

Das Haus ist in drei Wohneinheiten unterteilt und bietet insgesamt acht Zimmer und drei Badezimmer. Die erste Wohnung befindet sich im Untergeschoss und verfügt über eine Fläche von 56 m². Sie umfasst zwei Zimmer, eine Küche mit Abstellraum, ein Bad mit Dusche sowie ein separates WC. Diese Einheit hat außerdem eine kleine Terrasse mit Ausblick auf den idyllischen Okerstausee und die Harzer Berge.

Im Erdgeschoss befindet sich zudem die Werkstatt, der Heizungsraum und der Hauswirtschaftsraum. Für Besucher steht im Eingangsbereich eine kleine Gäste-Toilette zur Verfügung. Im ersten Obergeschoss erstreckt sich eine größere Wohnung von etwa 110 m². Hier finden Sie ein geräumiges Wohn- und Esszimmer mit einem großen Panoramafenster und Zugang zu einem Balkon. Die Küche ist mit einer praktischen Einbauküche ausgestattet. Zusätzlich gibt es ein Schlafzimmer, ein Büro mit umlaufenden Fenstern sowie ein Badezimmer mit Badewanne und WC.

Die Wohnung im Dachgeschoss bietet eine Gesamtfläche von ca. 100 m². Sie umfasst ein großzügiges Wohnzimmer mit eigenem Balkon, ein Schlafzimmer, eine Küche und ein weiteres Bad mit Badewanne und WC. Ein kleines Zusatzzimmer rundet das Raumangebot ab.

Der Spitzboden ist über eine Ausziehleiter zugänglich, was zusätzlichen Stauraum eröffnet.

Im Außenbereich lädt eine große Terrasse dazu ein, den weitläufigen Garten mit Blockhaus zu genießen. Für Fahrzeuge stehen drei Garagen mit Solaranlage auf dem Satteldach sowie ausreichend Stellplätze zur Verfügung. Die Zufahrt erfolgt komfortabel über eine Parallelstraße.

Die vielseitige Immobilie bietet sich ideal für unterschiedliche Wohnkonzepte an, von einem Mehrgenerationenhaus über ein Gruppenferienhaus bis hin zur Aufteilung in Ferienwohnungen zur Vermietung oder einer privaten Nutzung der Wohneinheiten. Mit ihrem gepflegten Zustand, der großzügigen Raumaufteilung und der naturnahen Lage bietet diese Immobilie eine Vielzahl von Möglichkeiten für zukünftige Eigentümer. Interessenten sind herzlich eingeladen, sich selbst von den Vorzügen dieses Hauses zu



überzeugen und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Die beschriebenen Merkmale bieten eine fundierte Grundlage für eine Investition in eine hochwertige Immobilie mit Potenzial.

??????? ???????: 25323911 - 38707 Schulenberg im Oberharz

## ??? ??? ??? ???????????

### 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.



??????? ???????: 25323911 - 38707 Schulenberg im Oberharz

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.10.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 83.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ?????: 25323911 - 38707 Schulenberg im Oberharz

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

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

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