

Goslar / Hahnenklee

# Sanierte Zweizimmer-(Ferien-) Wohnung mit ca. 56 m<sup>2</sup> mit Tiefgaragenstellplatz in Hahnenklee

Objektnummer: 25323019



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

**KAUFPREIS: 76.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 56 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 25323019 - 38644 Goslar / Hahnenklee

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

Objektnummer: 25323019 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## Auf einen Blick

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Objektnummer | 25323019              |
| Wohnfläche   | ca. 56 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 2                     |
| Schlafzimmer | 1                     |
| Badezimmer   | 1                     |
| Baujahr      | 1979                  |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage        |

|                          |                                                      |
|--------------------------|------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                | 76.000 EUR                                           |
| Wohnungstyp              | Etagenwohnung                                        |
| Provision                | Käuferprovision<br>beträgt 2750,- € (inkl.<br>MwSt.) |
| Zustand der<br>Immobilie | saniert                                              |
| Bauweise                 | Massiv                                               |
| Nutzfläche               | ca. 5 m <sup>2</sup>                                 |
| Ausstattung              | Einbauküche, Balkon                                  |

Objektnummer: 25323019 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis           |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 118.30 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 21.05.2028     | Energie-Effizienzklasse     | D                           |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1979                        |

Objektnummer: 25323019 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## Die Immobilie



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



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

Objektnummer: 25323019 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323019 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323019 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## Die Immobilie





Objektnummer: 25323019 - 38644 Goslar / Hahnenklec

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323019 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323019 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## Die Immobilie

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)

Objektnummer: 25323019 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## Ein erster Eindruck

Modernisierte, helle Wohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz Sanierte 2-Zimmer-Etagenwohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz\*\* Diese sanierte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines im Jahr 1979 erbauten Mehrfamilienhauses. Mit einer Wohnfläche von ca. 56 m<sup>2</sup> bietet sie eine praktische Raumaufteilung und eine moderne Ausstattung. Die Wohnung wurde umfassend saniert und verfügt über ein helles Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zum Balkon. Hier lässt sich der Außenbereich optimal nutzen. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Bett und zusätzliche Möbelstücke. Die 2024 erneuerte Einbauküche ist mit modernen Einbaugeräten ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein. Das Badezimmer wurde ebenfalls modernisiert und verfügt über eine Dusche sowie ein WC. Ein zentral gelegener Flur verbindet alle Räume miteinander und sorgt für eine durchdachte Raumaufteilung. Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Im gemeinschaftlichen Waschmaschinenraum im Keller stehen Anschlüsse für Waschmaschinen zur Verfügung. Ein Tiefgaragenstellplatz ist ebenfalls vorhanden und rundet das Angebot ab. Beheizt wird die Wohnung über eine Zentralheizung. Die monatlichen Hausgeldkosten belaufen sich auf 237,- Euro. Diese Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Vermietung. Eine Besichtigung kann jederzeit nach Vereinbarung erfolgen. Gerne steht Ihnen Von Poll Finance mit Frau Keller für eine Finanzierung zur Seite.

Objektnummer: 25323019 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## Alles zum Standort

Lage Hahnenklee ist ein charmantes Bergdorf im Harz, das zur Stadt Goslar in Niedersachsen gehört. Auf einer Höhe von rund 570 Metern gelegen, bietet Hahnenklee eine beeindruckende Aussicht auf die umliegende Harzlandschaft. Die gute Anbindung an die Stadt Goslar, die nur etwa 16 Kilometer entfernt liegt, macht Hahnenklee für Urlauber und Einwohner gleichermaßen attraktiv. Die idyllische Lage mitten im Naturpark Harz und die Nähe zum Nationalpark Harz tragen zur besonderen Attraktivität dieses Ortes bei. Natur Hahnenklee ist eingebettet in eine der schönsten Naturlandschaften Norddeutschlands und bietet zu jeder Jahreszeit ein traumhaftes Panorama. Die dichten Wälder, sanften Hügel und die nahe gelegenen Gewässer, wie der Kuttelbacher Teich, bieten viele Möglichkeiten zur Erholung und Entspannung. Der Ort selbst ist bekannt für seine Holzarchitektur, insbesondere die einzigartige Stabkirche im norwegischen Stil, die ein Highlight der Region ist. Tourismus Als beliebter Erholungsort zieht Hahnenklee das ganze Jahr über viele Touristen an. Im Sommer kommen Wanderer, Mountainbiker und Naturliebhaber, um die Region zu erkunden, während im Winter Ski- und Rodelfans die Hänge des Bocksbergs nutzen. Die Nähe zu UNESCO-Weltkulturerbestätten wie der Altstadt von Goslar und dem Oberharzer Wasserregal zieht auch kulturinteressierte Besucher an. Hahnenklee bietet verschiedene Unterkunftsmöglichkeiten, von Hotels über Pensionen bis zu Ferienwohnungen, sodass Besucher hier jederzeit einen angenehmen Aufenthalt erleben können. Freizeitaktivitäten Für Aktivurlauber und Familien bietet Hahnenklee eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten. Der ErlebnisBocksberg ist das Highlight: Hier gibt es eine Sommerrodelbahn, die legendäre Bocksberg-Seilbahn sowie ein Mountainbike- und Wanderparadies. Die Bocksberg-Seilbahn bringt Gäste bequem auf den Gipfel, wo sie ein weitläufiges Netz an Wander- und Radwegen erwartet. Im Winter ist der Bocksberg ein beliebtes Ziel für Skifahrer, Snowboarder und Rodler. Der Liebesbankweg, ein beliebter Wanderweg rund um den Bocksberg, bietet thematische Stationen und Sitzbänke und ist besonders für romantische Ausflüge geeignet. Bildung Für Familien mit Kindern bietet Hahnenklee ein schönen Kindergarten und Grundschulen, die im nahen Clausthal-Zellerfeld oder Goslar schnell erreichbar sind. Weiterführende Schulen, darunter Gymnasien und Berufsschulen, befinden sich ebenfalls in Goslar und Clausthal-Z., was durch das regelmäßige Verkehrsnetz gut angebunden ist. Einkaufsmöglichkeiten In Hahnenklee gibt es mehrere kleinere Läden, Bäckereien und Cafés, die den täglichen Bedarf decken. Für größere Einkäufe und eine größere Auswahl an Supermärkten, Drogerien und Fachgeschäften ist Goslar und Clausthal-Z. die nächste Anlaufstelle, wo es auch Wochenmärkte und Boutiquen gibt. In Hahnenklee finden sich zudem Souvenirgeschäfte und Geschäfte für Outdoor-Bedarf, die sowohl Einheimischen als auch Touristen zur Verfügung stehen. Hahnenklee bietet eine perfekte Mischung aus

Erholung und Abenteuer inmitten einer wunderschönen Naturlandschaft. Die idyllische Lage, das vielseitige Freizeitangebot und die gute Infrastruktur machen den Ort zu einem attraktiven Wohn- und Urlaubsort.

Objektnummer: 25323019 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.5.2028. Endenergieverbrauch beträgt 118.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. 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.

Objektnummer: 25323019 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16 Harz

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)