

Goslar / Hahnenklee

# Ruhige Ferien- /Eigentumswohnung mit ca. 44 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Waldblick und Balkon in Hahnenklee.

CODE DU BIEN: 24323118



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

PRIX D'ACHAT: 48.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 43,98 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 1

CODE DU BIEN: 24323118 - 38644 Goslar / Hahnenklee

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24323118 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24323118
Surface habitable	ca. 43,98 m <sup>2</sup>
Pièces	1
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1982

Prix d'achat	48.500 EUR
Type	Appartement
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2.650.- € (inkl. MwSt.)
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 5 m <sup>2</sup>
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

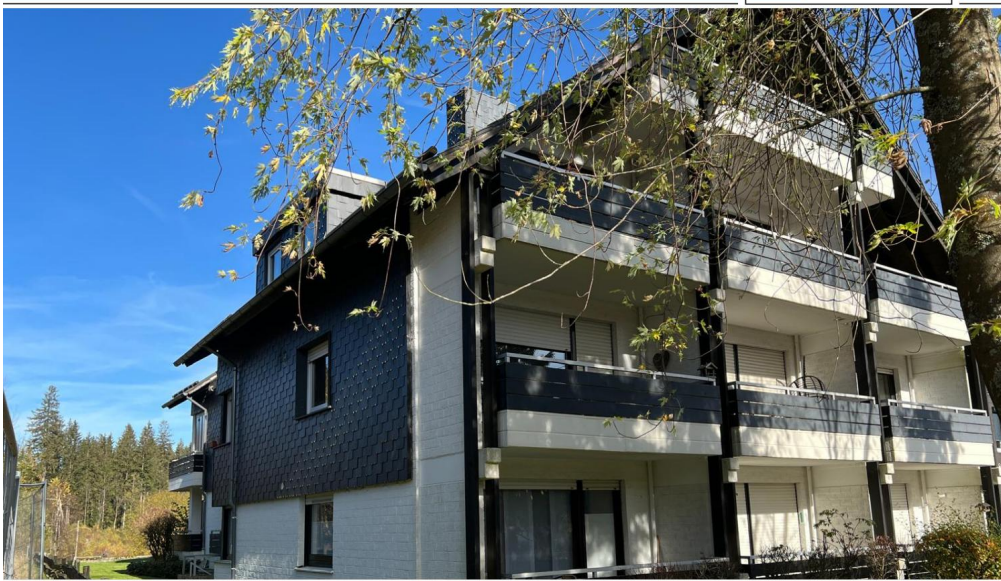
CODE DU BIEN: 24323118 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	163.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	24.10.2028	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24323118 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## La propriété



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



CODE DU BIEN: 24323118 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## La propriété



CODE DU BIEN: 24323118 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## La propriété



CODE DU BIEN: 24323118 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## La propriété





CODE DU BIEN: 24323118 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## La propriété



CODE DU BIEN: 24323118 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## La propriété



CODE DU BIEN: 24323118 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## La propriété



CODE DU BIEN: 24323118 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## La propriété



CODE DU BIEN: 24323118 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

CODE DU BIEN: 24323118 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## Une première impression

Ruhige Eigentumswohnung mit Waldblick und Balkon in Hahnenklee. Diese ansprechende Eigentumswohnung mit ca. 43,98 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet eine ideale Gelegenheit für Singles oder Paare, die eine ruhige Umgebung schätzen. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage in Goslar, Ortsteil Hahnenklee, direkt am Waldrand gelegen. Das Apartment aus dem Baujahr 1982 überzeugt durch eine clevere Raumaufteilung und die zentrale Lage am Rande eines beschaulichen Waldes. Der Wohn-/Schlafbereich ist großzügig geschnitten und bietet direkten Zugang zu einem Balkon, von dem aus man einen erholsamen Blick in die Natur genießen kann. Diese naturnahe Ausrichtung verspricht entspannte Stunden im Freien und lädt zu gemütlichen Abenden ein. Eine funktionale Einbauküche ergänzt die Wohneinheit und bietet ausreichend Platz für die Zubereitung kulinarischer Köstlichkeiten. Das angrenzende Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem WC ausgestattet, was für zusätzlichen Komfort sorgt. Zu der Wohnung gehört ein eigener Kellerraum, der für ausreichend Stauraum sorgt. Darüber hinaus stehen den Bewohnern der Anlage ein gemeinschaftlicher Waschkeller für die private Waschmaschine und ein Fahrrad-Abstellraum zur Verfügung. Diese Einrichtungen unterstreichen die praktischen Vorzüge der Immobilie. Das gesamte Gebäude wird über eine erdgasbetriebene Zentralheizung aus dem Jahr 2006 beheizt, die für eine angenehme Wärme sorgt. Die Ausstattung der Wohnung entspricht einem soliden Standard und bietet Raum für individuelle Gestaltungsideen. Der Miteigentumsanteil an der Gesamtwohnanlage beträgt 475/10.000. Aktuell beläuft sich das Hausgeld inklusive der Kosten für Heizung, Wasser und Rücklagen auf 216 Euro pro Monat. Diese Kostenstruktur ermöglicht eine transparente Planung der monatlichen Ausgaben. Diese Wohnung eignet sich hervorragend sowohl zur Selbstnutzung als auch zur Vermietung, beispielsweise als Ferienwohnung. Eine derartige Nutzungsmöglichkeit könnte eine attraktive Option für Investoren darstellen, die im charmanten Hahnenklee einen zusätzlichen Ertrag erwirtschaften wollen. Für weitere Details und um einen persönlichen Eindruck der Wohnung zu gewinnen, laden wir Sie herzlich zu einer Besichtigung ein. Unsere Finanzabteilung "von Poll Finance" steht Ihnen gerne zur Seite, um Sie bei Ihren Finanzierungsfragen kompetent zu unterstützen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen für weiterführende Informationen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um eine charmante Wohnung in einer ruhigen und zugleich zentralen Lage zu erwerben

CODE DU BIEN: 24323118 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## Tout sur l'emplacement

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.



CODE DU BIEN: 24323118 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 163.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

CODE DU BIEN: 24323118 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16 Résine  
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)