

Goslar / Hahnenklee

# Mehrfamilienhaus mit 2 Gewerbeeinheiten und 5 Wohneinheiten in Hahnenklee

Objektnummer: 25323087



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

**KAUFPREIS: 329.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 450 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 16 • GRUNDSTÜCK: 890 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 25323087               |
| Wohnfläche   | ca. 450 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach             |
| Zimmer       | 16                     |
| Badezimmer   | 6                      |
| Baujahr      | 1900                   |

|             |                                                                                    |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 329.000 EUR                                                                        |
| Provision   | Käuferprovision beträgt<br>7,14 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Nutzfläche  | ca. 300 m <sup>2</sup>                                                             |
| Ausstattung | Garten/-mitbenutzung,<br>Einbauküche, Balkon                                       |

**Objektnummer: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 150.40 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 22.05.2034     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1900           |

Objektnummer: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## Die Immobilie



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



**Objektnummer: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

## **Die Immobilie**



**Objektnummer: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

## **Die Immobilie**



**Objektnummer: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

## **Die Immobilie**



**Objektnummer: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

## **Die Immobilie**



**Objektnummer: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

## **Die Immobilie**



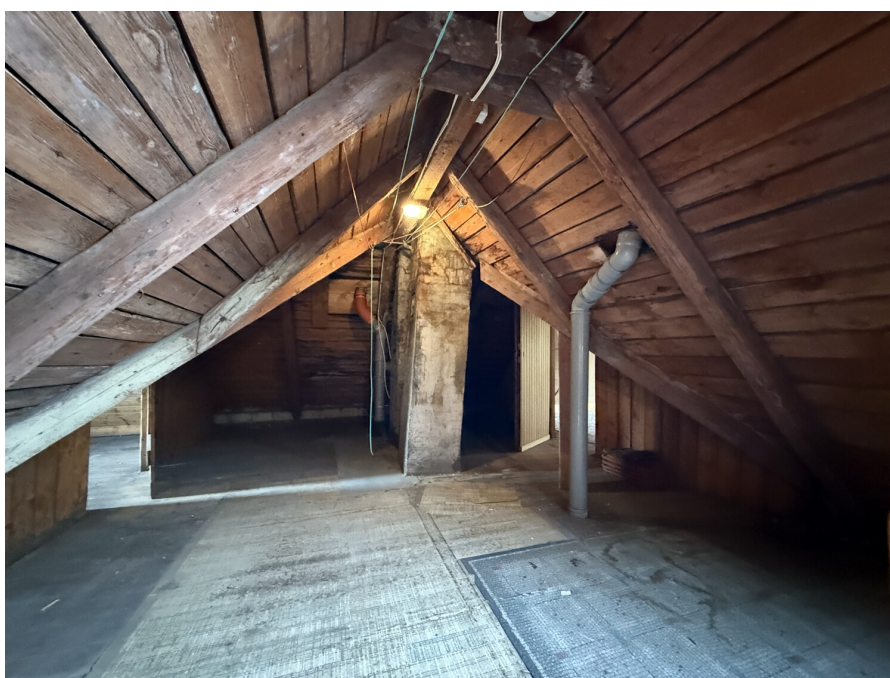
Objektnummer: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323087 - 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: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

## Ein erster Eindruck

**Zentral wohnen und kreative Ideen verwirklichen mitten in Hahnenklee**

Zentral gelegen in Hahnenklee, unmittelbar an der Fußgängerzone, präsentiert sich dieses großzügige Wohn- und Geschäftshaus aus dem Baujahr 1900. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 450 m<sup>2</sup> und einer Gewerbefläche von ca. 200 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 890 m<sup>2</sup> bietet das renovierungsbedürftige Objekt vielseitige Möglichkeiten für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Das Gebäude erstreckt sich über mehrere Geschosse und vereint fünf geräumige Wohneinheiten sowie zwei Gewerbeflächen in einer gefragten Zentrumslage. Die fünf Wohnungen verteilen sich wie folgt:

- Hochparterre links: ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche, großzügiger Zuschnitt und gepflegte Substanz
- Obergeschoss links: ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche, flexibel gestaltbarer Grundriss
- Obergeschoss rechts: ca. 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche, gut nutzbare Raumaufteilung
- Dachgeschoss rechts: ca. 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche, mit viel Tageslicht
- Dachgeschoss links: ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche, attraktive Deckenhöhen

Insgesamt verfügt das Haus über 16 Zimmer und 6 Badezimmer. Jede Wohnung wird zum Erwerb frei übergeben und ermöglicht so eine individuelle Nutzung oder die Umsetzung eigener Renovierungskonzepte. Der teilweise vorhandene Renovierungstau bietet Potenzial zur Anpassung an moderne Wohnstandards.

Ergänzt wird das Angebot durch zwei Gewerbeflächen. Die erste Einheit bietet als Café auf ca. 131 m<sup>2</sup> Fläche einen etablierten Pachtbetrieb und damit laufende Einnahmen. Die zweite Gewerbefläche misst ca. 68 m<sup>2</sup> und wird ab dem 01.10.2025 frei. Diese kann flexibel für verschiedene Geschäftsideen genutzt werden – von Büro bis Einzelhandel sind vielseitige Möglichkeiten denkbar.

Beheizt wird das Gebäude über eine Zentralheizung. Hierfür stehen sowohl eine Gasheizung aus dem Jahr 2024 als auch eine Ölheizung aus 2003 zur Verfügung. Die Ausstattung ist als solide und funktional zu bewerten und bietet eine stabile Grundlage für weitere Modernisierungen.

Zu beachten ist, dass keine eigenen Parkplätze direkt am Objekt vorhanden sind. Ein öffentlicher Parkplatz befindet sich jedoch in nur ca. 60 Metern Entfernung und sorgt so für eine komfortable Erreichbarkeit für Bewohner, Gäste und Kunden.

Die Lage in unmittelbarer Nähe zur Fußgängerzone von Hahnenklee bietet kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Arztpraxen und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Insbesondere die Geschäftsflächen profitieren von der guten Sichtbarkeit und Erreichbarkeit im Zentrum.

Ob als Mehrgenerationenhaus, für die Kombination von Wohnen und Arbeiten oder als vielseitiges Zusammenspiel unterschiedlicher Nutzungskonzepte – dieses Objekt steht für

urbanen Wohnen und Arbeiten mit Entwicklungsperspektive. Ein Haus mit Charakter und einem einzigartigen Raumangebot wartet darauf, wieder zum Leben erweckt zu werden. Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Für Ihre Finanzierung steht Ihnen Frau Keller, von Poll Finance gerne zur Verfügung.

**Objektnummer: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

## Ausstattung und Details

- Wohnung 1, Hochparterre links, 115 qm
- Wohnung 2, OG links, 110 qm
- Wohnung 3, OG rechts, 74 qm
- Wohnung 4, DG rechts, 84 qm
- Wohnung 5, DG links, 72 qm
- Gewerbefläche I, Café 131 qm, verpachtet
- Gewerbefläche II, 68 qm, seit 01.10.25 frei
- Zentrums Lage in Hahnenklee direkt an der Fußgängerzone
- Gasheizung aus Dezember 2024 Ölheizung aus 2003
- alle Wohnungen werden frei übergeben, teilweise Renovierungsstau
- keine Parkplätze vorhanden, öffentlicher Parkplatz nur ca. 60 Meter entfernt

**Objektnummer: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

## Alles zum Standort

Hahnenklee-Bockswiese ist ein Doppelort mit zwei Siedlungskernen, von denen Hahnenklee der größere und dadurch der bekanntere ist. Der Ortsteil Bockswiese liegt an der Verbindungsstraße, welche bei Kreuzeck – zwischen Clausthal-Zellerfeld und Goslar – von der Bundesstraße 241 nach Lautenthal abzweigt. Von dort wiederum zweigt eine Kreisstraße nördlich zum Ortsteil Hahnenklee ab und endet dort. Diese Sackgassenlage war von den Einwohnern Hahnenklees durchaus erwünscht, zumal man mit dem fehlenden Durchgangsverkehr touristisch Werbung machen kann.

Der Bocksbart ist bekannt für seine vielfältigen Nutzungsmöglichkeit. Im Winter sorgt auch bei geringer Schneehöhe eine Beschneiungsanlage für gute Skiverhältnisse und im Sommer locken zahlreiche Downhillstrecken sowie weitere Möglichkeiten auf und um den Gipfel für ausreichen Anziehungskraft für Touristen.

Besonderheiten sind die aus Holz erbaute nordische Gustav-Adolf-Stabkirche mit einem Carillon, verschiedene Bauwerke (Stauteiche und Gräben) des Oberharzer Wasserregals, die Grabstelle des Schöpfers der Berliner Operette, Paul Lincke und die Seilbahn auf den 726 m hohen Bocksberg. Der Stadtteil hat jährlich ca. 450.000 Gäste. Im Straßenverkehr ist der Ort über die nahe gelegene Bundesstraße 241 zu erreichen. Im öffentlichen Nahverkehr ist Hahnenklee mit der Buslinie 830 der Regionalbus Braunschweig im Rahmen des Zweckverband Großraum Braunschweig an Goslar und Clausthal-Zellerfeld angebunden. Ein Kindergarten ist am Ort vorhanden.

**Objektnummer: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

## **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](mailto:harz@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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