Goslar / Hahnenklee

Preisreduzierung und Provisionsfrei: 3-Zimmer-Eigentums-/Ferienwohnung (ca. 58,5 m²) im Ferienpark

Objektnummer: 25323016

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 35.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 58,5 m² • **ZIMMER:** 4

Objektnummer: 25323016 - 38644 Goslar / Hahnenklee

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

Objektnummer: 25323016 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Auf einen Blick

Objektnummer	25323016
Wohnfläche	ca. 58,5 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	35.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Modernisierung / Sanierung	2010
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25323016 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	135.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.02.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2010

Objektnummer: 25323016 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Die Immobilie

Objektnummer: 25323016 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Die Immobilie

Objektnummer: 25323016 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Die Immobilie

Objektnummer: 25323016 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Die Immobilie

Objektnummer: 25323016 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Die Immobilie

Objektnummer: 25323016 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Die Immobilie

Objektnummer: 25323016 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Die Immobilie

Objektnummer: 25323016 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Ein erster Eindruck

**Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz in Hahnenklee

Für den Käufer Provisionsfrei!
Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Ferienpark Hahnenklee und liegt im Erdgeschoss eines im Jahr 1972 erbauten Gebäudes. Mit einer Wohnfläche von ca. 58,5 m² bietet sie eine durchdachte Raumaufteilung und ist sowohl als fester Wohnsitz als auch für die Ferienwohnungsvermietung geeignet.
Das Hausgeld beträgt aktuell 367,16 Euro. Zusätzlich wurde mit der Eigentümerversammlung beschlossen, dass für die Strangsanierung ein zusätzliche Rate von 306,00 Euro pro Monat für die Strangsanierung vereinbart wurde. (auf 10 Jahre)
Haus 7 liegt direkt am Wald, sodass Sie nach wenigen Metern direkt in der Natur sind.
Die Wohnung verfügt über drei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Einbauküche sowie ein Badezimmer und ein zusätzliches Gäste-WC. Der Wohnbereich ist hell gestaltet und bietet über den Ost-Balkon einen angenehmen Außenbereich. Aufgrund der Lage im Erdgeschoss ist die Wohnung bequem zugänglich.
Die gesamte Einrichtung ist bereits vorhanden, sodass die Wohnung voll möbliert übergeben wird. Dies erleichtert eine sofortige Nutzung, sei es zur Eigennutzung oder zur Vermietung. Die vorhandene Einbauküche bietet ausreichend Stauraum und Arbeitsfläche.
Zum Objekt gehört zudem ein fest zugewiesener Stellplatz mit der Nummer 109, der eine unkomplizierte Parksituation gewährleistet.
Die Lage im Ferienpark Hahnenklee bietet eine gute Infrastruktur mit verschiedenen Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten sowie weitere Dienstleistungen sind schnell erreichbar.
Die gut durchdachte Aufteilung der Räume, die vorhandene Möblierung sowie die flexible Nutzungsmöglichkeit machen diese Wohnung zu einer interessanten Option für verschiedene Wohnbedürfnisse. Eine Besichtigung lohnt sich, um sich ein umfassendes Bild von den Gegebenheiten zu machen. Für das Jahr 2025 ist eine Strangsanierung im Haus geplant, diese Kosten hat der neue Eigentümer dann zu tragen.

Wenn Sie Hilfe bei der Finanzierung brauchen steht Ihnen Frau Keller von von Poll Finance gern zur Verfügung.

Objektnummer: 25323016 - 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: 25323016 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.2.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 135.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.
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.

Objektnummer: 25323016 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com