

Goslar / Hahnenklee

# Möblierte 48 m<sup>2</sup> Eigentums-/Ferienwohnung im Dachgeschoss mit Balkon im Ferienpark Hahnenklee

Objektnummer: 25323085



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

**KAUFPREIS: 49.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 48 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 25323085 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

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

Objektnummer: 25323085 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## Auf einen Blick

Objektnummer	25323085	Kaufpreis	49.500 EUR
Wohnfläche	ca. 48 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Dachgeschoss
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 2650,- € (inkl. MwSt.)
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Baujahr	1971		
Stellplatz	1 x Freiplatz		

**Objektnummer: 25323085 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>127.00 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>23.02.2028</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1971</b>

Objektnummer: 25323085 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 25323085 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323085 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323085 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323085 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323085 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 25323085 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

## **Ein erster Eindruck**

**Im Ferienpark von Hahnenklee liegt diese vollständig möblierte ca. 48 m<sup>2</sup> Eigentums-/Ferienwohnung mit Balkon im 6. Obergeschoss von Haus "2", das 1971 erbaut wurde.**

**Sie verfügt über einen Wohn-/Essbereich mit Einbauküche und direktem Zugang zum Balkon, von dem Sie einen weiten Blick in die harzer Landschaft genießen können. Ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und ein Bad mit Dusche und Waschbecken sowie ein separates WC und ein Flur vervollständigen dieses Appartement.**

**2010 wurden die Heizkörper und 2012 die Fenster erneuert. Auch das Bad wurde 2010 auf den neusten Stand gebracht.**

**Das Haus verfügt über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2009.**

**Der Miteigentumsanteil beträgt 76/10.000.**

**Das Hausgeld beträgt zur Zeit inkl. der Nebenkosten für Heizung, Wasser und der Rücklagen 189,-Euro pro Monat. Eine Summe von ca. 24,00 Euro ist für die Rücklage enthalten.**

**In Zukunft sind im Haus Rohr/Strangsanierungen geplant. Die anfallenden Kosten können entweder per einmaligen Betrag oder einem WEG-Kredit finanziert werden**

**Diese Wohnung eignet zur Selbstnutzung oder zur Ferienvermietung und wird möbliert verkauft.**

**Gerne stehen wir für eine Besichtigung zur Verfügung.**

**Bei Ihrer Finanzierung hilft Ihnen gern Frau Keller "von Poll Finance".**

**Objektnummer: 25323085 - 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 Bocksberg 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: 25323085 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.2.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 127.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.  
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: 25323085 - 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)**