

Hahnenklee

Kompakter Rückzugsort im Harz – gepflegte Erdgeschosswohnung (ca. 36,5 m² Wohnfläche) mit Loggia

Objektnummer: 26323098



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 37.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 38,5 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26323098 - 38644 Hahnenklee

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

Objektnummer: 26323098 - 38644 Hahnenklee

Auf einen Blick

Objektnummer	26323098	Kaufpreis	37.500 EUR
Wohnfläche	ca. 38,5 m²	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 2650,- € (inkl. MwSt.)
Schlafzimmer	2	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1971	Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26323098 - 38644 Hahnenklee

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	135.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.02.2028	Energie-Effizienzklasse	E
		Baujahr laut Energieausweis	1971

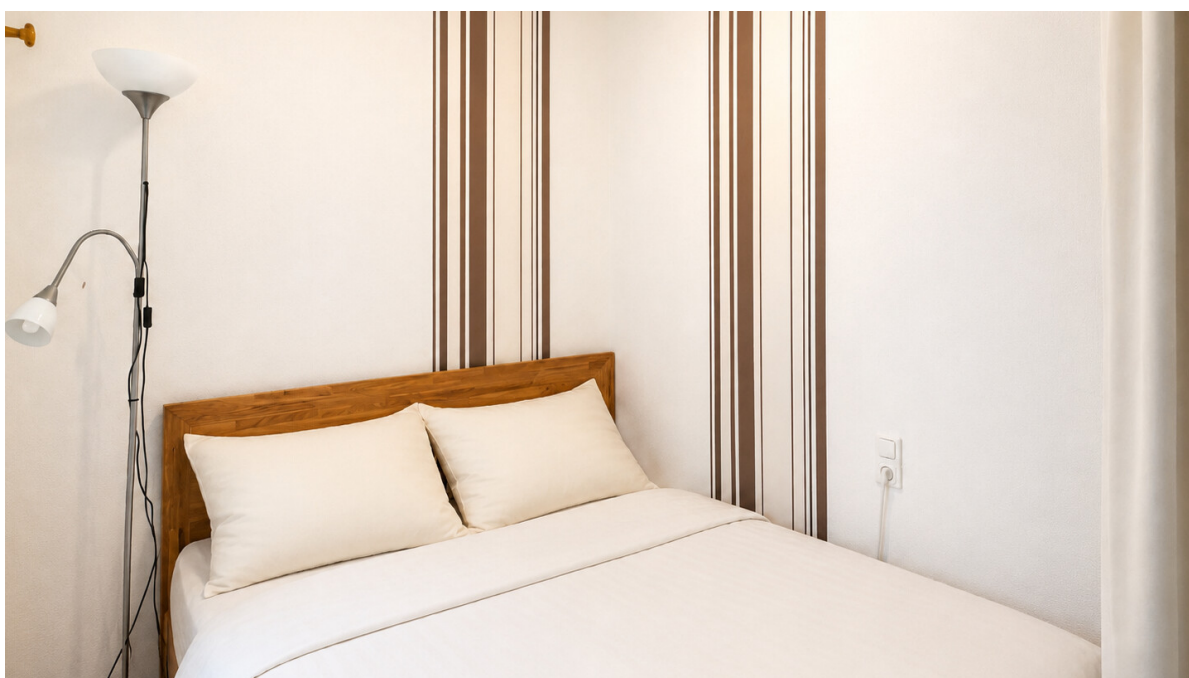
Objektnummer: 26323098 - 38644 Hahnenklee

Die Immobilie



Objektnummer: 26323098 - 38644 Hahnenklee

Die Immobilie



Objektnummer: 26323098 - 38644 Hahnenklee

Die Immobilie



Objektnummer: 26323098 - 38644 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:

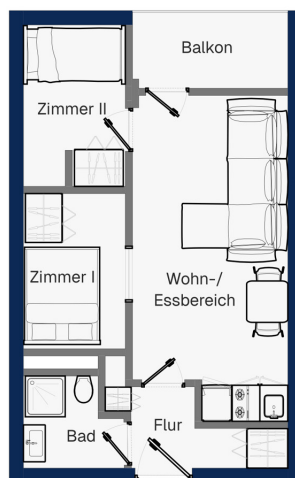
05323 - 96 23 43 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/harz

Objektnummer: 26323098 - 38644 Hahnenklee

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26323098 - 38644 Hahnenklee

Ein erster Eindruck

In ruhiger und naturnaher Lage von Hahnenklee präsentiert sich diese gepflegte Erdgeschosswohnung mit ca. 36,5 m² Wohnfläche als kompakter Rückzugsort im Harz. Die Wohnung befindet sich im Haus 4 der Wohnanlage am Hahnenkleer Berg und eignet sich sowohl zur eigenen Nutzung als auch als Ferienimmobilie.

Vom kleinen Eingangsbereich aus ist das vollständig modernisierte Badezimmer erreichbar. Ein fest eingebauter Schrank bietet zusätzlichen Stauraum und beherbergt zugleich den Sicherungskasten sowie die Wasserzähler.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der kombinierte Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Die vorhandene Einbauküche ist funktionstüchtig und kann weiterhin genutzt werden, entspricht jedoch nicht mehr vollständig dem heutigen Zeitgeschmack. Der angrenzende Essplatz und der gemütliche Wohnbereich lassen sich trotz der kompakten Wohnfläche gut voneinander abgrenzen.

Vom Wohnbereich aus sind sowohl das innenliegende Hauptschlafzimmer als auch ein weiteres kleines Zimmer erreichbar. Dieses wird derzeit mit einem Etagenbett genutzt und eignet sich beispielsweise als Kinder-, Gäste- oder zusätzlicher Schlafraum. Ebenfalls vom Wohnbereich aus gelangt man auf den überdachten Balkon beziehungsweise die Loggia mit Blick auf die begrünten Außenflächen der Wohnanlage.

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem gepflegten und unmittelbar nutzbaren Zustand. Der dunkelblaue Teppichboden prägt die Wohn- und Schlafbereiche, während der Küchenbereich und das Badezimmer gefliest sind. Eine Erneuerung der Küche, des Bodenbelags oder des Balkonbodens kann den Wohnkomfort und die zeitgemäße Gestaltung weiter aufwerten, ist für eine Nutzung jedoch nicht zwingend erforderlich.

Das Badezimmer wurde bereits umfassend saniert und modern ausgestattet. Darüber hinaus wurde im Gebäude eine Strangsanierung durchgeführt und bereits abgeschlossen.

Die verkehrsarme Lage am Hahnenkleer Berg bietet einen direkten Zugang zur Natur. Spazier- und Wanderwege befinden sich in unmittelbarer Umgebung und machen die Wohnung zu einem interessanten Ausgangspunkt für erholsame Aufenthalte im Harz.

Objektnummer: 26323098 - 38644 Hahnenklee

Ausstattung und Details

- Ca. 36,5 m² Wohnfläche
- Lage im Erdgeschoss
- Ruhige und naturnahe Wohnlage
- Überdachter Balkon beziehungsweise Loggia
- Blick auf die begrünten Außenflächen
- Kompakter Eingangsbereich
- Fest eingebauter Garderoben- und Versorgungsschrank
- Sicherungskasten und Wasserzähler innerhalb des Einbauschranks
- Kombierter Wohn-, Ess- und Küchenbereich
- Funktionstüchtige Einbauküche
- Kleiner Essbereich
- Innenliegendes Hauptschlafzimmer ohne Außenfenster
- Weiteres kleines Schlaf-, Kinder- oder Gästezimmer
- Modern saniertes Badezimmer
- Dusche mit Kabine
- Wandhängendes WC
- Waschbecken mit Spiegelschrank
- Handtuchheizkörper
- Helle Wand- und Bodenfliesen im Badezimmer
- Dunkelblauer Teppichboden in den Wohn- und Schlafbereichen
- Fliesen im Küchenbereich
- Kunststofffenster beziehungsweise großzügige Fensterfläche im Wohnbereich
- Stranganierung im Gebäude bereits abgeschlossen
- Gepflegter und direkt nutzbarer Zustand
- Modernisierungspotenzial bei Küche, Bodenbelägen und Balkonboden

Objektnummer: 26323098 - 38644 Hahnenklee

Alles zum Standort

Hahnenklee steht für exklusives Wohnen und Erholung in einer der beliebtesten Lagen des Harzes. Der traditionsreiche Kur- und Ferienort verbindet eine hochwertige touristische Infrastruktur mit naturnaher Lebensqualität und bietet ganzjährig ein attraktives Umfeld für Eigennutzer, Kapitalanleger und Erholungssuchende.

Umgeben von ausgedehnten Wäldern, idyllischen Berglandschaften und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten überzeugt Hahnenklee durch seinen besonderen Charme. Die markante Stabkirche, der nahegelegene Bocksberg sowie der Kranicher Teich prägen das Ortsbild und verleihen dem Standort eine unverwechselbare Atmosphäre. Das Zusammenspiel aus Natur, Freizeitangeboten und gepflegtem Ortskern schafft eine Wohnqualität, die in der Region ihresgleichen sucht.

Die Infrastruktur ist hervorragend auf die Bedürfnisse von Bewohnern und Gästen ausgerichtet. Restaurants, Cafés, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie vielfältige Freizeit- und Sportangebote befinden sich direkt vor Ort. Durch die Nähe zur UNESCO-Welterbestadt Goslar profitieren Bewohner zudem von einer ausgezeichneten Versorgung sowie einem breiten kulturellen Angebot. Über die Bundesstraßen und die nahegelegene Autobahn A7 sind auch die regionalen und überregionalen Zentren bequem erreichbar.

Besonders hervorzuheben ist die einzigartige Kombination aus naturnahem Wohnen, ganzjährigem Freizeitwert und einer etablierten Ferienregion. Wanderwege, Mountainbike-Strecken, Skipisten und der ErlebnisBocksBerg beginnen praktisch vor der Haustür und bieten zu jeder Jahreszeit vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Gleichzeitig sorgt die ruhige Lage inmitten der Harzer Natur für ein hohes Maß an Erholung und Lebensqualität.

Überblick der Entfernungen:

- Bocksberg und ErlebnisBocksBerg: wenige Minuten
- Kranicher Teich: fußläufig erreichbar
- Wander- und Radwegenetz Harz: unmittelbar vor der Haustür
- Goslarer Innenstadt: circa 20 Minuten mit dem Auto
- Clausthal-Zellerfeld: circa 15 Minuten mit dem Auto
- Bad Harzburg: circa 30 Minuten mit dem Auto
- Autobahn A7 (Rhüden/Seesen): circa 25 Minuten mit dem Auto
- Flughafen Hannover: circa 75 Minuten mit dem Auto

Objektnummer: 26323098 - 38644 Hahnenklee

Sonstige Angaben

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: 26323098 - 38644 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