

Goslar / Hahnenklee

# Altbaucharme trifft Harznatur – Mehrfamilienhaus in Hahnenklee mit vielfältigen Möglichkeiten

Objektnummer: 26323051



**KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 290 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 666 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26323051 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

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

**Objektnummer: 26323051 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26323051</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>279.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 290 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Mehrfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Mansarddach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.</b>
<b>Zimmer</b>	<b>12</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 35 m<sup>2</sup></b>
<b>Badezimmer</b>	<b>3</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1912</b>		

Objektnummer: 26323051 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	179.85 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.02.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1912

Objektnummer: 26323051 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323051 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323051 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323051 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323051 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323051 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323051 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## Die Immobilie



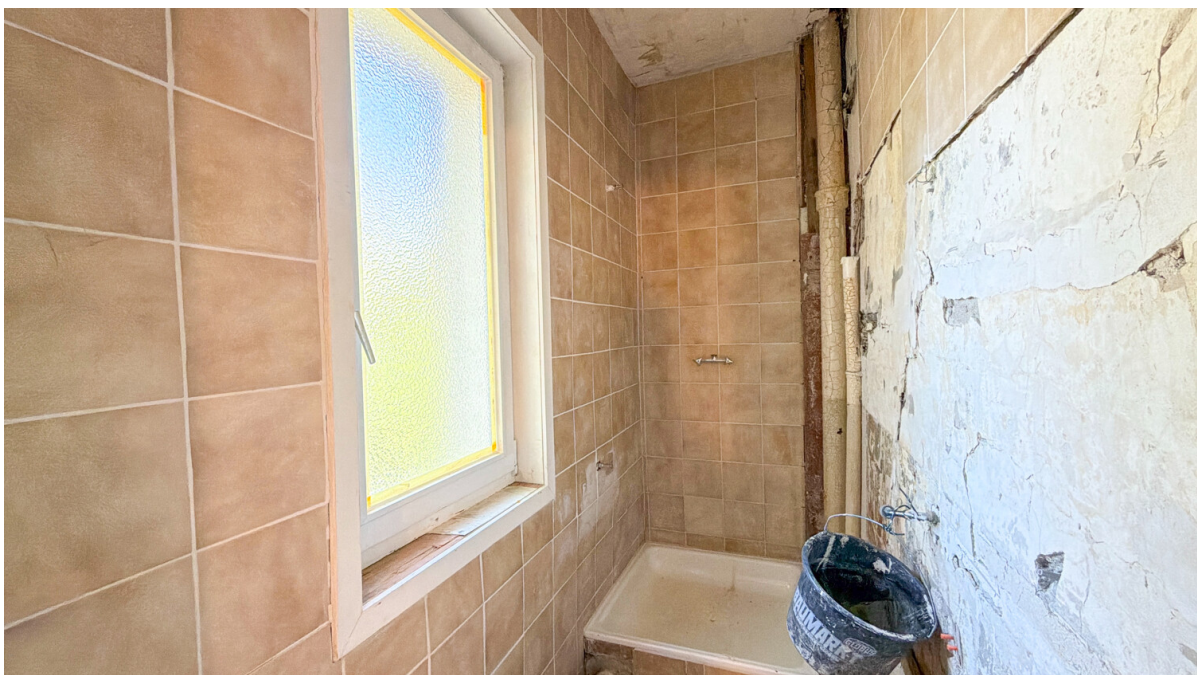
Objektnummer: 26323051 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323051 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323051 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323051 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## Die Immobilie



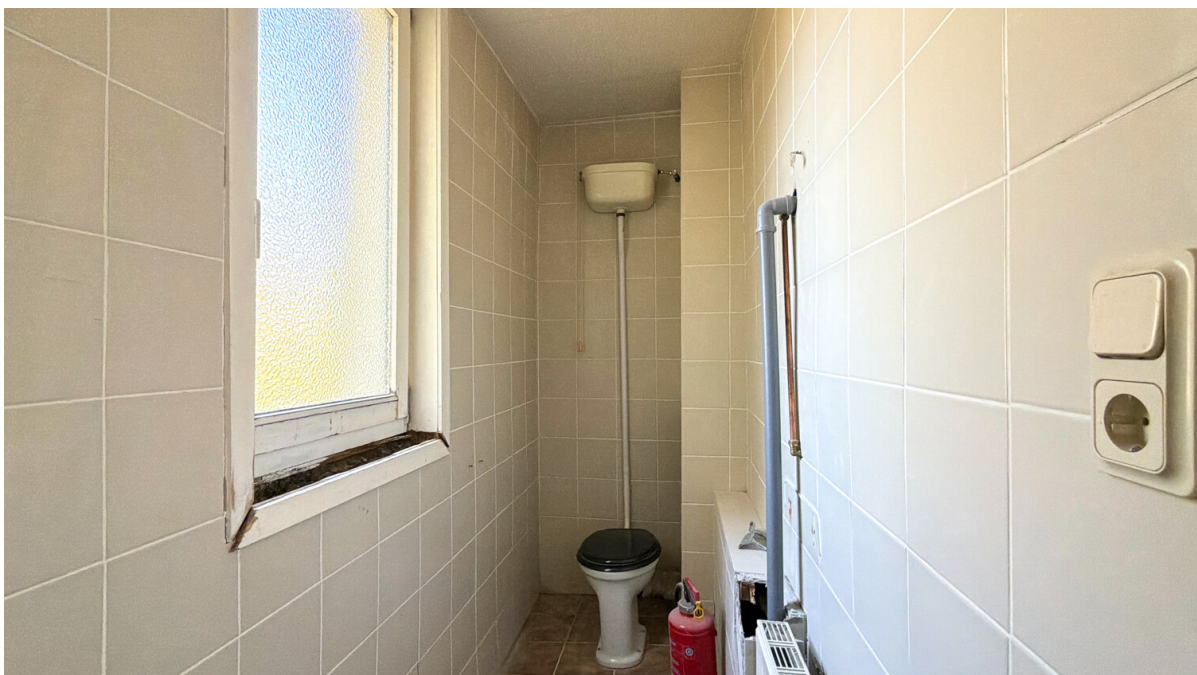
Objektnummer: 26323051 - 38644 Goslar / Hahnenkleee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323051 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323051 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323051 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323051 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323051 - 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: 26323051 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

## **Ein erster Eindruck**

Zum Verkauf steht ein imposantes, dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Keller in der begehrten Kurortlage Hahnenklee-Bockswiese im Oberharz. Das Objekt besticht durch seine großzügige Wohnfläche von rund 290 m<sup>2</sup> auf einem 666 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet durch seine flexible Aufteilung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – als Mehrgenerationenhaus, als Kapitalanlage mit mehreren Wohneinheiten oder als repräsentatives Einfamilienhaus.

Das Gebäude befindet sich in einem zeitgemäß modernisierten Zustand: Das Erdgeschoss sowie das Dachgeschoss sind vollständig oder nahezu vollständig saniert, während das Obergeschoss als Rohbau vorliegt und nach eigenen Vorstellungen ausgebaut werden kann. Die Fassade wurde energieeffizient gedämmt – mit Steinwolle und einem hochwertigen WPC-Verkleidungssystem. Die Gasheizungsanlage wurde im Jahr 2022 vollständig erneuert und entspricht modernen Standards.

Für Investoren ist das Objekt besonders attraktiv: Durch die Vielzahl der Räume und die mehrgeschossige Struktur lassen sich problemlos mehrere separate Wohneinheiten realisieren. Das Treppenhaus verfügt bereits über drei Gäste-WCs, die jedoch noch saniert werden müssen.

Bei der Finanzierung kann Sie Frau Keller von “von Poll Finance” gerne unterstützen.

**Objektnummer: 26323051 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

## **Ausstattung und Details**

### **Böden & Innenausbau**

- **Ausgebaute Bereiche mit hochwertigem Laminatboden**
- **Küchenbereiche mit pflegeleichtem Vinylbelag**
- **Badezimmer im Erdgeschoss vollständig gefliest**
- **Historische Altbausubstanz mit stuckverzierten Elementen und hohen Decken**

### **Sanitär & Heizung**

- **Modernes Badezimmer im EG mit Badewanne, Toilette, Waschbecken und Fenster**
- **3 Gäste-WCs im Treppenhaus (Renovierungsbedarf)**
- **Neue Gasheizungsanlage, Baujahr 2022 – wirtschaftlich und zuverlässig**

### **Außenanlagen & Energetik**

- **Fassadendämmung mit Steinwolle für hervorragende Wärmedämmwerte**
- **Hochwertiges WPC-Verkleidungssystem – langlebig und wartungsarm**
- **3 Balkone sowie 3 Terrassen – ideal für die ruhige Harznatur**
- **Gepflegtes Grundstück mit 666 m<sup>2</sup> in sonniger Halbhanglage**
- **Eigener Keller für zusätzliche Stauraumkapazitäten**
- **Wintergarten – lichtdurchfluteter Übergang zwischen Wohn- und Außenbereich**

**Objektnummer: 26323051 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

## Alles zum Standort

### Hahnenklee-Bockswiese im Oberharz

Hahnenklee-Bockswiese ist ein staatlich anerkannter Luftkurort im Herzen des Nationalparks Harz, eingebettet in eine der schönsten Mittelgebirgslandschaften Deutschlands. Auf rund 500 Metern Höhe gelegen, bietet der Ort ein ganzjährig reizvolles Klima – sommerlich-kühl und winterlich-aktiv. Die Gemeinde gehört zur Bergstadt Goslar, die als UNESCO-Welterbe bekannt ist und eine der besterhaltenen mittelalterlichen Städte Norddeutschlands darstellt.

Hahnenklee vereint das Beste zweier Welten: die Beschaulichkeit eines kleinen Kurortes mit der Nähe zu urbaneren Strukturen. Das Ortsbild ist geprägt von historischen Villen, Kurhotels und naturnaher Bebauung – eine ideale Kulisse für ein gehobenes Wohnen mit Lebensqualität.

### Der Bocksberg – Wahrzeichen der Region

Der Bocksberg (726 m ü. NN) ist das Herzstück von Hahnenklee und ein Freizeit- und Erholungsmagneten für die gesamte Region. Er ist ganzjährig zugänglich und bietet ein breites Freizeitangebot:

- Gondelbahn auf den Gipfel – für Wanderer, Genessurlauber und Familien
- Panoramablick über den gesamten Oberharz bis zum Brocken
- Sommerrodelbahn und Hochseilgarten für Freizeitspaß aller Altersgruppen
- Gastronomie auf dem Gipfelplateau mit einzigartiger Aussicht
- Bocksberg-Wanderwege – direkt ab Talstation oder über umliegende Waldpfade erreichbar

### Wandern & Natur

Hahnenklee liegt inmitten eines dichten Wander- und Forstwegenetzwerks. Der Nationalpark Harz mit seinen Buchenwäldern, Mooren und Felsen bietet hunderte Kilometer markierter Wanderwege für jeden Anspruch:

- Direkter Zugang zum Harzer Hexenstieg – einem der beliebtesten Fernwanderwege Deutschlands
- Harzer Wandernadel – Stempelstellennetz mit über 220 Punkten in der Region
- Naturerlebnispfade für Familien und Schulklassen rund um Hahnenklee
- Aussichtspunkte auf Brocken, Okerstausee und die Harzlandschaft
- Nähe zum Okerstausee – Wanderungen am Wasser in idyllischer Umgebung

### Radfahren & Mountainbike

Der Harz ist eine der beliebtesten Radregionen Deutschlands und eignet sich gleichermaßen für Genussradler wie für sportliche Mountainbiker:

- Harzer Witches Trail – berühmte Mountainbike-Strecke direkt am Bocksberg
- Bocksberg Bikepark mit Flow Country Trails für alle Könnensstufen
- Gut ausgebautes Radwegenetz durch den Oberharz mit geschottertem Untergrund
- Rennradrouten auf ruhigen Harzstraßen durch Täler und über Höhenrücken
- E-Bike-freundliches Wegenetz – mehrere Verleih- und Lademöglichkeiten in der Region

#### Wintersport

Hahnenklee ist eines der schneesichersten Skigebiete Niedersachsens und bietet Wintersportlern attraktive Möglichkeiten direkt vor der Haustür:

- Bocksberg-Skigebiet mit Abfahrten für Anfänger und Fortgeschrittene
- Schlepplift und Gondelbahn – bequemer Zugang zu den Pisten
- Langlaufloipen durch den Harzforst – klassisch und Skating
- Rodelhänge am Bocksberg – perfekt für Familien
- Schneeschuhwandern auf ausgewiesenen Routen durch tief verschneite Wälder
- Curlingbahn und Eisflächen in der näheren Umgebung

#### Infrastruktur & Verkehrsanbindung

- Hahnenklee-Bockswiese liegt ca. 15 km südwestlich der Kaiserstadt Goslar
- Goslar: Bahnhof mit direkten Verbindungen nach Hannover, Hildesheim und Braunschweig
- A395 (Autobahn Braunschweig–Bad Harzburg) in ca. 20 Autominuten erreichbar
- Hannover: ca. 1,5 Stunden mit dem Auto
- Braunschweig: ca. 1 Stunde mit dem Auto
- Buslinie Goslar–Hahnenklee im Regelbetrieb (Regionalbus Braunschweig RBB)
- Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte in Goslar sowie in Bad Harzburg (ca. 12 km)
- Schulen und Kindergärten in Goslar, Bad Harzburg und Clausthal-Zellerfeld

**Objektnummer: 26323051 - 38644 Goslar / 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: 26323051 - 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)**