Goslar / Bockswiese

# Bel appartement de vacances/condominium de 2 pièces rénové, d'une superficie d'environ 61 m², situé à Bockswiese.

***CODE DU BIEN: 24323916***

**PRIX D'ACHAT:** 86.500 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 61,14 m² • **PIÈCES:** 2

**CODE DU BIEN: 24323916 - 38644 Goslar / Bockswiese**


- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24323916 - 38644 Goslar / Bockswiese**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 24323916 |
| Surface habitable | ca. 61,14 m² |
| Type de toiture | à deux versants |
| Pièces | 2 |
| Chambres à coucher | 1 |
| Salles de bains | 1 |
| Année de construction | 1976 |
| Place de stationnement | 1 x surface libre |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 86.500 EUR |
| Type | Rez de chaussée |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Technique de construction | massif |
| Aménagement | Terrasse, Bloc-cuisine |

**CODE DU BIEN: 24323916 - 38644 Goslar / Bockswiese**

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé |
| Chauffage | Gaz |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 07.10.2034 |
| Source d'alimentation | Gaz |

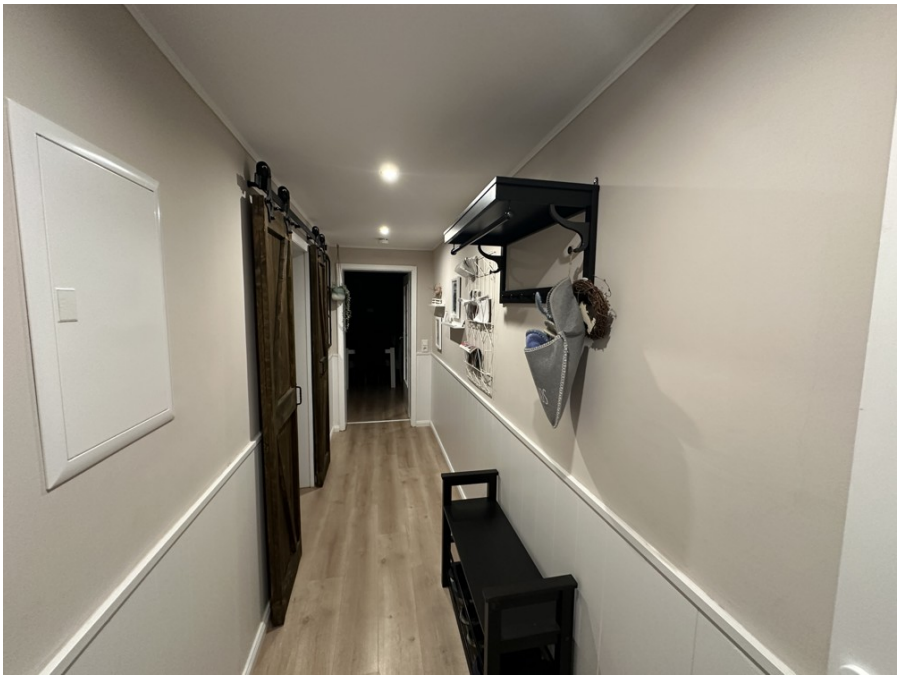
| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Certificat de performance énergétique |
| Consommation finale d'énergie | 96.40 kWh/m²a |
| Classement énergétique | C |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 1976 |

**CODE DU BIEN: 24323916 - 38644 Goslar / Bockswiese**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24323916 - 38644 Goslar / Bockswiese**

# La propriété



**CODE DU BIEN: 24323916 - 38644 Goslar / Bockswiese**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24323916 - 38644 Goslar / Bockswiese**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24323916 - 38644 Goslar / Bockswiese**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24323916 - 38644 Goslar / Bockswiese**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24323916 - 38644 Goslar / Bockswiese**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24323916 - 38644 Goslar / Bockswiese**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24323916 - 38644 Goslar / Bockswiese**

# Une première impression

Zum Verkauf steht eine gepflegte Ferienwohnung in ruhiger Lage am Waldrand. Die Immobilie befindet sich im Erdgeschoss eines gut erhaltenen Gebäudes, das im Jahr 1976 erbaut wurde. Auf einer Wohnfläche von ca. 61,14 m² bietet die Wohnung großzügigen Raum für Entspannung und Komfort.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man durch den Flur in das schöne und geräumige Wohn- und Esszimmer, das zum Verweilen einlädt. Die großen Fenster lassen viel Tageslicht herein und sorgen für eine helle Atmosphäre. Alle Fenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet, die smart gesteuert werden können. Dadurch wird ein angenehmer Lichteinfall und ein hoher Wohnkomfort gewährleistet.

Die Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer, das genügend Platz für ein gemütliches Doppel-Bett, ein Einzelbett und einen Kleiderschrank bietet. Das Badezimmer ist modern ausgestattet und verfügt über eine Dusche, ein Waschbecken und eine Toilette.
Die Wohnung wurde 2020 grundsaniert und präsentiert sich daher in einem zeitgemäßen und gepflegten Zustand.

Eine Terrasse bietet einen Ausblick auf das umliegende Grün bietet. Hier kann man die Natur genießen und gemütliche Stunden im Freien verbringen. Die Lage am Waldrand ermöglicht zudem erholsame Spaziergänge und Ausflüge in die Natur.

Die Immobilie eignet sich ideal als Ferienwohnung für Erholungssuchende oder als Investitionsmöglichkeit im Bereich der Ferienvermietung. Die Lage am Waldrand verspricht Ruhe und Erholung, während die Anbindung an umliegende Ortschaften und Freizeitmöglichkeiten gewährleistet ist.

Die Heizung des Objekts erfolgt über eine. Gas-Zentralheizung, die für angenehme Wärme sorgt. Das Baujahr des Gebäudes garantiert eine solide Bauweise und eine gute Isolierung.

Insgesamt bietet diese schöne Ferienwohnung eine attraktive Wohnfläche, eine ruhige Lage am Waldrand und eine moderne Ausstattung. Das großzügige Wohn- und Esszimmer, der gepflegte Zustand und die Smart-Steuerung der Rollläden sind weitere Pluspunkte, die diese Immobilie auszeichnen.

Das Hausgeld für die Wohnung beträgt 368,- Euro pro Monat und enthält alle Kosten

ausser Strom.

Der Miteigentumsanteil Beträgt 104,1 /1000. Auch ein Stellplatz gehört zur Wohnung.

Wenn Sie auf der Suche nach einer gemütlichen Ferienwohnung sind oder eine Investitionsmöglichkeit im Ferienvermietungsbereich suchen, dann könnte diese Immobilie perfekt für Sie sein. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser gepflegten Immobilie am Waldrand.

Bei Ihrer Finanzierung steht Ihnen gern "von Poll Finance" unterstützend zur Seite.

**CODE DU BIEN: 24323916 - 38644 Goslar / Bockswiese**

# Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 24323916 - 38644 Goslar / Bockswiese**

# Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.10.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 96.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

**CODE DU BIEN: 24323916 - 38644 Goslar / Bockswiese**

# Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld
Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0
E-Mail: harz@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com