

Goslar / Hahnenklee

## Appartement de 4 pièces (64,3 m<sup>2</sup>) dans le parc de vacances Hahnenklee

CODE DU BIEN: 25323026



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

PRIX D'ACHAT: 89.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 64,3 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25323026 - 38644 Goslar / Hahnenklee

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

CODE DU BIEN: 25323026 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## En un coup d'œil

|                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25323026                |
| Surface habitable      | ca. 64,3 m <sup>2</sup> |
| Etage                  | 6                       |
| Pièces                 | 4                       |
| Chambres à coucher     | 3                       |
| Salles de bains        | 1                       |
| Année de construction  | 1972                    |
| Place de stationnement | 1 x surface libre       |

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Prix d'achat                 | 89.000 EUR                                     |
| Type                         | Etage  |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 2550,- € (inkl. MwSt.) |
| Modernisation / Rénovation   | 2024   |
| Technique de construction    | massif   |
| Aménagement                  | WC invités, Bloc-cuisine, Balcon               |

CODE DU BIEN: 25323026 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## Informations énergétiques

|  |                      |
|--|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage  | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 23.02.2028           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 135.60 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | E                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1971                      |

CODE DU BIEN: 25323026 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## La propriété



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





CODE DU BIEN: 25323026 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323026 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323026 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## La propriété





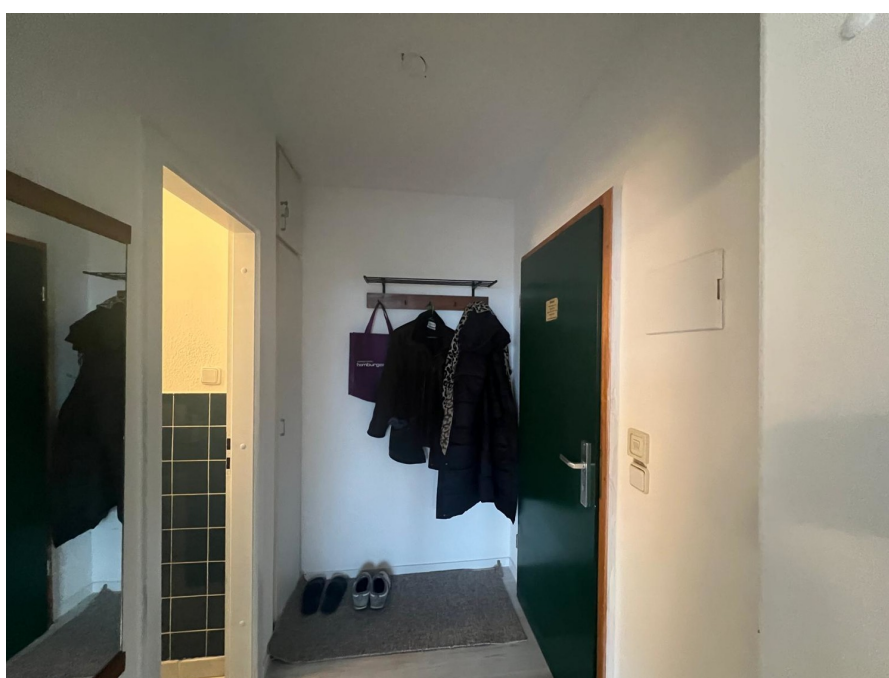
CODE DU BIEN: 25323026 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323026 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## La propriété





CODE DU BIEN: 25323026 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323026 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## La propriété





CODE DU BIEN: 25323026 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## La propriété

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)

CODE DU BIEN: 25323026 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## Une première impression

Appartement rénové : Situé en bordure de forêt avec vue sur le Bocksberg, cet appartement à vendre se trouve au sixième étage d'une résidence de vacances construite en 1972. D'une superficie d'environ 64,3 m², il comprend quatre pièces, dont trois chambres, offrant ainsi un espace généreux pour de multiples usages. Son agencement fonctionnel optimise l'espace disponible. En 2024, une rénovation complète des systèmes de plomberie et de chauffage a été réalisée dans tout l'immeuble, et l'appartement a également été rénové la même année. Le propriétaire actuel a entièrement financé ces travaux, lui conférant un aspect neuf et moderne. Les équipements et les finitions sont de qualité, privilégiant la fonctionnalité et la durabilité. Le balcon exposé est, offrant une vue imprenable sur le Bocksberg, est un atout majeur et l'endroit idéal pour se détendre en plein air. La situation de l'immeuble, en bordure de forêt, garantit un cadre de vie paisible et invite à de belles promenades en pleine nature. Cet appartement offre une opportunité idéale d'échapper à l'agitation du quotidien et de se ressourcer dans un cadre paisible. Facilement accessible par ascenseur, il bénéficie d'un confort optimal. Le chauffage central assure une température agréable même en hiver. Des toilettes invités complètent l'espace de vie et offrent un confort supplémentaire, notamment pour recevoir des convives. Ce bien offre de multiples possibilités d'utilisation : il convient aussi bien à un usage personnel qu'à une résidence secondaire. Son emplacement calme et sa proximité avec la nature en font un bien particulièrement attractif pour les amoureux de la détente et des loisirs. Récemment modernisé, l'appartement offre un confort de vie contemporain répondant aux exigences de la vie moderne. Il conserve néanmoins une grande flexibilité d'aménagement et propose diverses options pour s'adapter aux préférences de chacun. En résumé, cet appartement représente une option attrayante pour les acquéreurs potentiels recherchant un cadre naturel et des équipements modernes. L'équilibre harmonieux entre fonctionnalité, confort et emplacement en fait un choix idéal pour différents modes de vie. Les charges mensuelles s'élèvent à 498 € et incluent les coûts de la rénovation récente de la cage d'ascenseur. La quote-part en copropriété est de 43/10 000. Une place de parking est incluse dans le prix. L'appartement est vendu meublé. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations ou d'organiser une visite. Nous avons hâte de vous présenter ce bien et de vous accompagner dans votre acquisition. Pour les options de financement, veuillez contacter Mme Keller chez von Poll Finance.

CODE DU BIEN: 25323026 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## 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 ausreichende 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: 25323026 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.2.2028.  
Endenergiebedarf beträgt 135.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.  
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 Handelsregistrauszugs, 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: 25323026 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

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