

Goslar / Hahnenklee

# Altbaucharme trifft Harznatur – Mehrfamilienhaus in Hahnenklee mit vielfältigen Möglichkeiten

CODE DU BIEN: 26323051



PRIX D'ACHAT: 279.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 290 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 666 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26323051 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

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

**CODE DU BIEN: 26323051 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26323051</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 290 m<sup>2</sup></b>
<b>Type de toiture</b>	<b>Toit à la Mansart</b>
<b>Pièces</b>	<b>12</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>3</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1912</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>279.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison multifamiliale</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.</b>
<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 35 m<sup>2</sup></b>
<b>Aménagement</b>	<b>WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b>

CODE DU BIEN: 26323051 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	179.85 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.02.2034	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1912

CODE DU BIEN: 26323051 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## La propriété



CODE DU BIEN: 26323051 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## La propriété



CODE DU BIEN: 26323051 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## La propriété



CODE DU BIEN: 26323051 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## La propriété



CODE DU BIEN: 26323051 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## La propriété



CODE DU BIEN: 26323051 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## La propriété



CODE DU BIEN: 26323051 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## La propriété



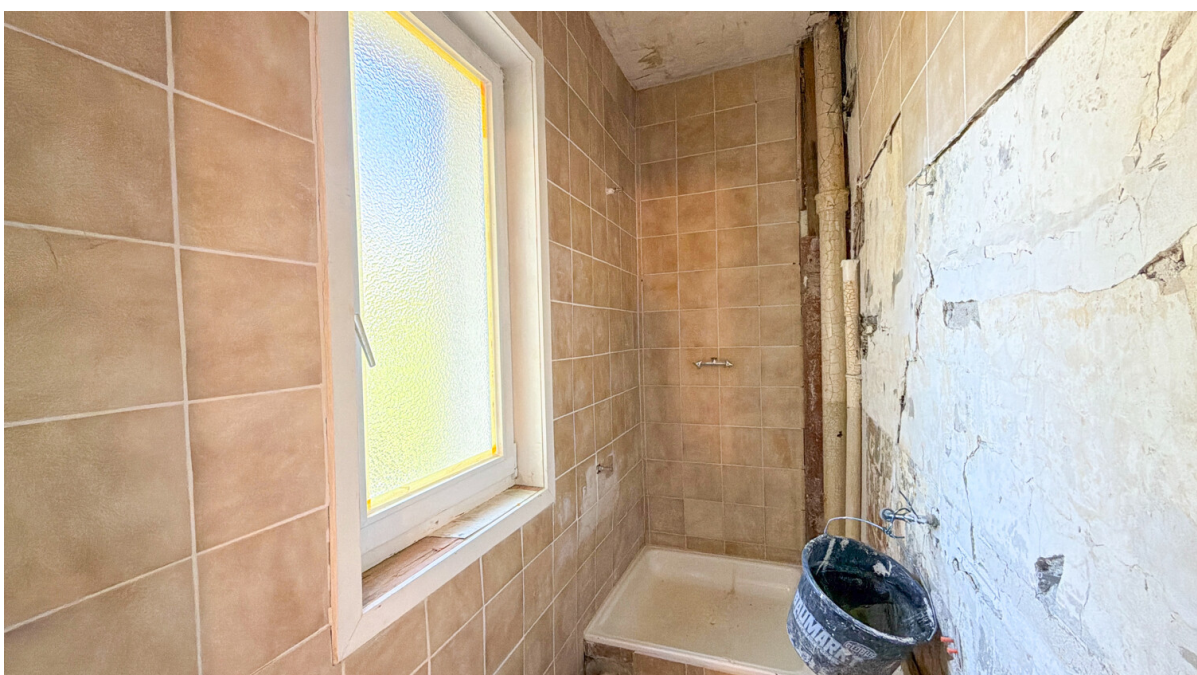
CODE DU BIEN: 26323051 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## La propriété



CODE DU BIEN: 26323051 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## La propriété



CODE DU BIEN: 26323051 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## La propriété



CODE DU BIEN: 26323051 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## La propriété



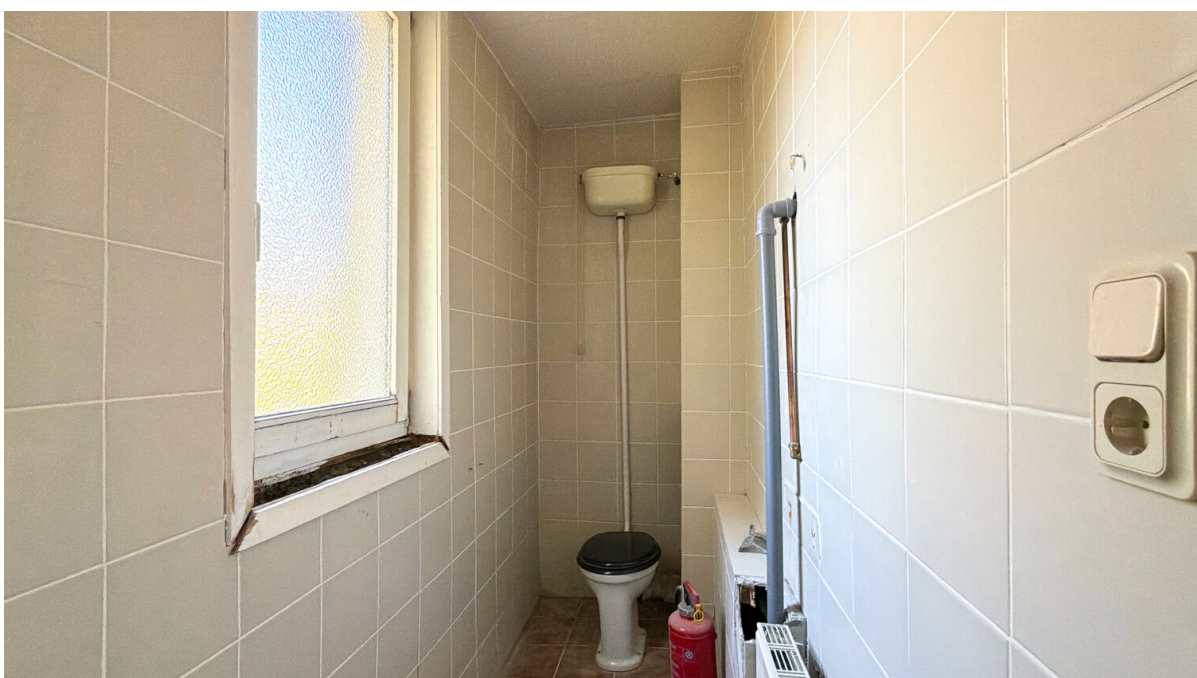
CODE DU BIEN: 26323051 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## La propriété



CODE DU BIEN: 26323051 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## La propriété



CODE DU BIEN: 26323051 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## La propriété



CODE DU BIEN: 26323051 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## La propriété



CODE DU BIEN: 26323051 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## La propriété



CODE DU BIEN: 26323051 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## La propriété

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)

**CODE DU BIEN: 26323051 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

## Une première impression

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.

**CODE DU BIEN: 26323051 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

## Détails des commodités

### **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**

**CODE DU BIEN: 26323051 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

## Tout sur l'emplacement

### 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
- Schleplift 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

**CODE DU BIEN: 26323051 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

## **Plus d'informations**

**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: 26323051 - 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](mailto:harz@von-poll.com)**

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

---

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