

Goslar / Hahnenklee

## 2 kereskedelmi és 5 lakóegységgel rendelkező társasház Hahnenklee-ben

VP azonosító: 25323087



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

**VÉTELÁR: 329.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 450 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 16 • FÖLDTERÜLET: 890 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

## Áttekintés

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| VP azonosító    | 25323087               |
| Hasznos lakótér | ca. 450 m <sup>2</sup> |
| Teto formája    | Nyeregteto             |
| Szobák          | 16                     |
| Fürdoszobák     | 6                      |
| Építés éve      | 1900                   |

|                 |                                                                                       |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár         | 329.000 EUR                                                                           |
| Jutalék         | Käuferprovision<br>beträgt 7,14 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Hasznos terület | ca. 300 m <sup>2</sup>                                                                |
| Felszereltség   | Kert / közös<br>használat, Beépített<br>konyha, Erkély                                |

**VP azonosító: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 22.05.2034    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 150.40 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | E                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1900                       |

**VP azonosító: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

## Az ingatlan



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



**VP azonosító: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

## Az ingatlan



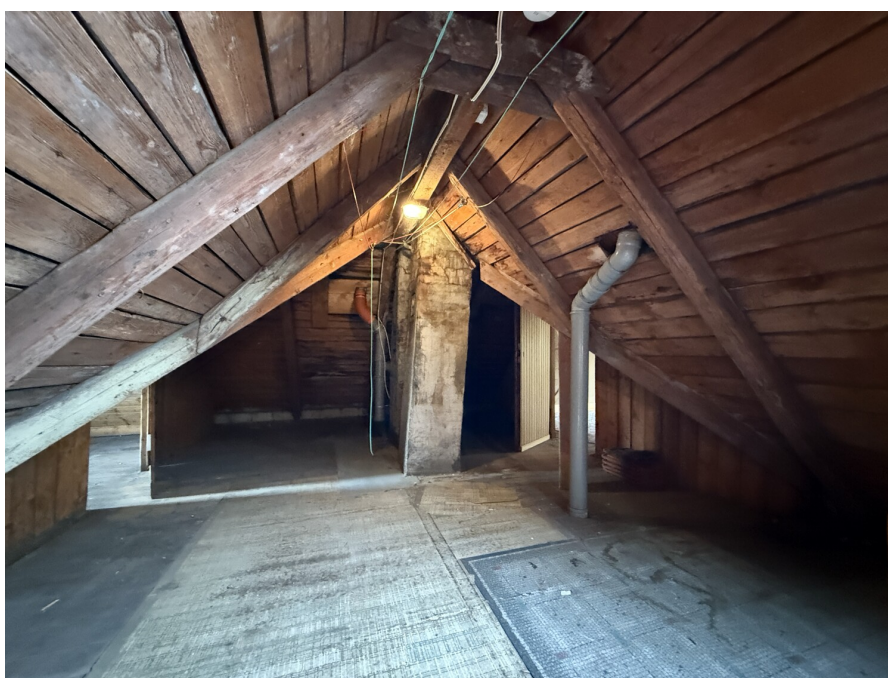
**VP azonosító: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

## Az ingatlan

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)

**VP azonosító: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

## Az első benyomás

Éljen központi helyen, és valósítsa meg kreatív ötleteit Hahnenklee szívében. Hahnenklee központjában, közvetlenül a gyalogosövezetben található ez a tágas, 1900-ból származó lakó- és kereskedelmi épület. Kb. 450 m<sup>2</sup> teljes lakóterülettel és kb. 200 m<sup>2</sup> üzlethelyiséggel, egy kb. 890 m<sup>2</sup>-es telken, a felújításra szoruló ingatlan változatos lehetőségeket kínál az egy fedél alatti életre és munkavégzésre. Az épület több emeletre terjed ki, és öt tágas lakóegységet és két üzlethelyiséget egyesít egy keresett központi helyen. Az öt lakás a következőképpen oszlik meg: - Emelet, balra: kb. 115 m<sup>2</sup> lakóterület, tágas elrendezés és jól karbantartott szerkezet - Elso emelet, balra: kb. 110 m<sup>2</sup> lakóterület, rugalmas alaprajz - Elso emelet, jobbra: kb. 74 m<sup>2</sup> lakóterület, jól megtervezett helyiségelrendezés - Tetotér, jobbra: kb. 84 m<sup>2</sup> lakóterület, sok természetes fénnnyel - Tetotér, balra: kb. 72 m<sup>2</sup> lakótér, vonzó belmagasságok. Az épületben összesen 16 szoba és 6 fürdoszoba található. Minden lakás azonnal megvásárolható, lehetővé téve az egyéni használatot vagy a saját felújítási tervek megvalósítását. A meglévő halasztott karbantartás lehetőséget kínál a modern életkörülményekhez való alkalmazkodásra. Az ingatlan két üzlethelyiséget is tartalmaz. Az első egység, egy kávézó, kb. 131 m<sup>2</sup>-en kínál egy már meglévő bérelt üzletet, így folyamatos bevételt biztosít. A második üzlethelyiség kb. 68 m<sup>2</sup>-es, és 2025. október 1-jétől lesz elérhető. Ez a helyiség rugalmasan felhasználható különféle üzleti ötletekhez – az irodáktól a kiskereskedelemig, számos lehetőség elképzelhető. Az épület futása központi futással történik. Erre a célra mind egy 2024-es gázkazán, mind egy 2003-as olajkazán rendelkezésre áll. A berendezési tárgyak és berendezések masszívak és funkcionálisak, stabil alapot biztosítva a további modernizációhoz. Felhívjuk figyelmét, hogy közvetlenül az ingatlannál nincsenek parkolóhelyek. Azonban egy nyilvános parkoló található mindössze 60 méterre, biztosítva a kényelmes hozzáférést a lakók, vendégek és ügyfelek számára. A Hahnenklee gyalogosövezet közvetlen közelében található elhelyezkedésnek köszönhetően üzletek, éttermek, orvosi rendelők és egyéb mindennapi szükségletek kielégítésére szolgáló létesítmények könnyen megközelíthetők. Különösen az üzlethelyiségek profitálnak a városközpont kiváló láthatóságából és megközelíthetőségéből. Akár többgenerációs otthonként, akár a lakhatás és a munka kombinálására, akár a különböző felhasználási koncepciók sokoldalú összjátékaként – ez az ingatlan a városi élet és munka világát képviseli fejlesztési potenciállal. Egy karakteres és egyedi terekkel rendelkező ház várja, hogy újra életre keljen. Örömmel adunk további információkat és egyeztetünk időpontot a megtekintésre. Finanszírozási lehetőségekkel kapcsolatban kérjük, vegye fel a kapcsolatot Keller asszonnyal a Poll Finance-nál.

**VP azonosító: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

## Részletes felszereltség

- Wohnung 1, Hochparterre links, 115 qm
- Wohnung 2, OG links, 110 qm
- Wohnung 3, OG rechts, 74 qm
- Wohnung 4, DG rechts, 84 qm
- Wohnung 5, DG links, 72 qm
- Gewerbefläche I, Café 131 qm, verpachtet
- Gewerbefläche II, 68 qm, seit 01.10.25 frei
- Zentrumslage in Hahnenklee direkt an der Fußgängerzone
- Gasheizung aus Dezember 2024 Ölheizung aus 2003
- alle Wohnungen werden frei übergeben, teilweise Renovierungsstau
- keine Parkplätze vorhanden, öffentlicher Parkplatz nur ca. 60 Meter entfernt

**VP azonosító: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.5.2034.

Endenergiebedarf beträgt 150.40 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

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.

**VP azonosító: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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