

Goslar / Hahnenklee

# Appartamento di 4 locali (64,3 m<sup>2</sup>) nel parco vacanze Hahnenklee

Codice oggetto: 25323026



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 89.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 64,3 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

**Codice oggetto: 25323026 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25323026 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25323026	Prezzo d'acquisto	89.000 EUR
Superficie netta	ca. 64,3 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	6	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2550,- € (inkl. MwSt.)
Vani	4	Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1972		
Garage/Posto auto	1 x superficie libera		

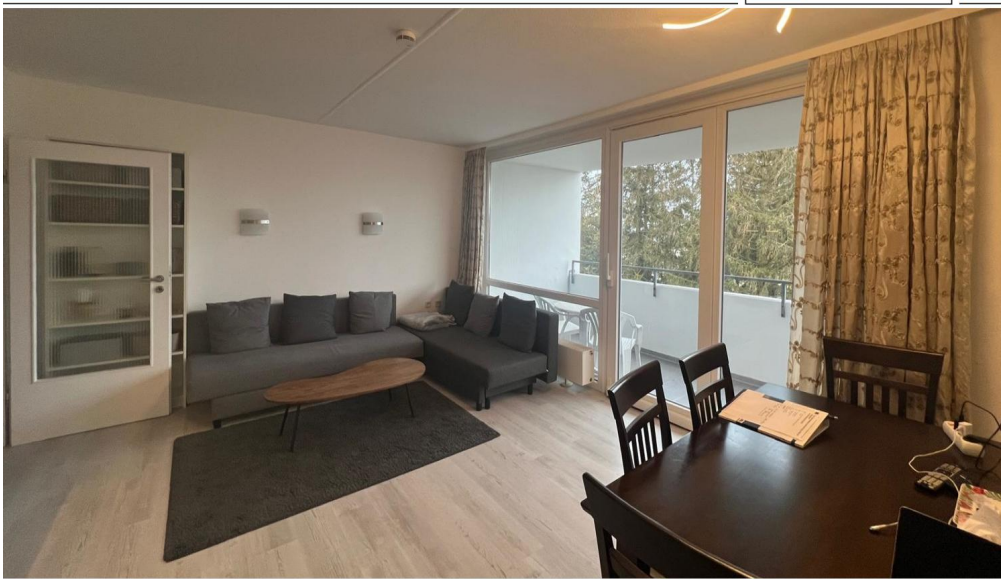
**Codice oggetto: 25323026 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>135.60 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>23.02.2028</b>	Classe di efficienza energetica	<b>E</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1971</b>

Codice oggetto: 25323026 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## La proprietà



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



Codice oggetto: 25323026 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## La proprietà



Codice oggetto: 25323026 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## La proprietà



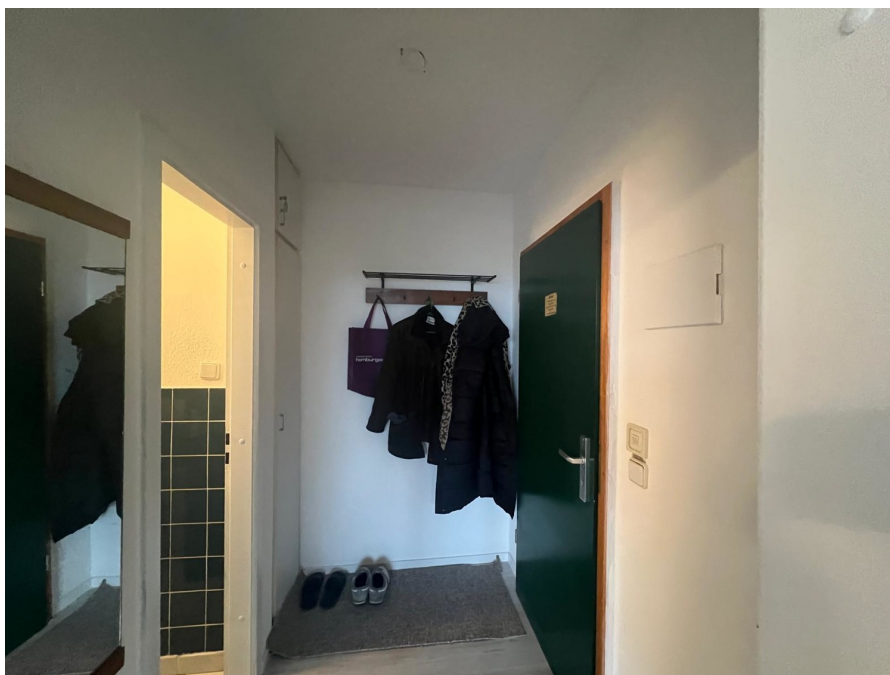
Codice oggetto: 25323026 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## La proprietà



Codice oggetto: 25323026 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## La proprietà



Codice oggetto: 25323026 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## La proprietà



**Codice oggetto: 25323026 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

## La proprietà



Codice oggetto: 25323026 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

**Codice oggetto: 25323026 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

## Una prima impressione

**Appartamento ristrutturato: posizione ai margini del bosco con vista sul monte Bocksberg. Questo appartamento in vendita si trova al sesto piano di un villaggio vacanze costruito nel 1972. L'appartamento offre circa 64,3 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e, con i suoi quattro locali, di cui tre camere da letto, offre ampio spazio per una varietà di utilizzi. La disposizione è funzionale e consente un utilizzo efficiente dello spazio disponibile. Nel 2024 è stata effettuata una ristrutturazione completa degli impianti idraulici e di riscaldamento in tutto l'edificio e anche l'appartamento è stato ristrutturato nello stesso anno. L'attuale proprietario ha pagato interamente la ristrutturazione. Anche l'appartamento è stato ristrutturato nello stesso anno, conferendogli un aspetto fresco e nuovo. Gli infissi e gli accessori sono di qualità standard, con particolare attenzione alla funzionalità e alla durata. Un punto forte di questo appartamento è il balcone esposto a est, con vista sul monte Bocksberg. È il luogo perfetto per trascorrere ore di relax all'aperto. La posizione dell'edificio direttamente ai margini del bosco garantisce un ambiente abitativo tranquillo e invita a godersi passeggiate nella natura. Questa proprietà offre un'opportunità ideale per sfuggire al trambusto della vita quotidiana e trovare relax nella zona circostante. L'appartamento è facilmente raggiungibile tramite ascensore, migliorando ulteriormente il comfort quotidiano. Il riscaldamento centralizzato garantisce una piacevole distribuzione della temperatura durante i mesi più freddi. Un bagno per gli ospiti completa la zona giorno e offre ulteriore comfort, soprattutto quando si ricevono ospiti. L'immobile offre diverse possibilità di utilizzo: è adatto sia per uso personale che come casa vacanze. La posizione tranquilla e la vicinanza alla natura lo rendono particolarmente attraente per chi apprezza il relax e lo svago. Grazie ai recenti lavori di ammodernamento, l'appartamento offre un comfort abitativo contemporaneo che soddisfa le esigenze della vita moderna. Allo stesso tempo, rimane flessibile nel suo utilizzo e offre una varietà di opzioni per soddisfare le preferenze abitative individuali. Nel complesso, questo appartamento rappresenta un'opzione interessante per i potenziali acquirenti che cercano una combinazione di ambiente naturale e comfort moderni. L'armonioso equilibrio tra funzionalità, comfort e posizione rende questa proprietà una scelta interessante per diversi stili di vita. Le spese condominiali mensili sono di 498 euro e includono i costi della ristrutturazione del montante recentemente completata. La quota di comproprietà è di 43/10.000. Un posto auto è incluso nel prezzo. L'appartamento viene venduto arredato. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o fissare un appuntamento per una visita. Saremo lieti di presentarvi personalmente questo immobile e di assistervi nel vostro acquisto. Per le opzioni di finanziamento, contattate la Sig.ra Keller di von Poll Finance.**

**Codice oggetto: 25323026 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

## **Tutto sulla posizione**

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.

**Codice oggetto: 25323026 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

## Ulteriori informazioni

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 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.

**Codice oggetto: 25323026 - 38644 Goslar / Hahnenklee**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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