

Hahnenklee

## Kompakter Rückzugsort im Harz – gepflegte Erdgeschosswohnung (ca. 36,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche) mit Loggia

Número da propriedade: 26323098



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

PREÇO DE COMPRA: 37.500 EUR • ÁREA: ca. 38,5 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

**Número da propriedade: 26323098 - 38644 Hahnenklee**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26323098 - 38644 Hahnenklee

## Numa vista geral

|                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| Número da propriedade | 26323098                |
| Área                  | ca. 38,5 m <sup>2</sup> |
| Quartos               | 3                       |
| Quartos               | 2                       |
| Casas de banho        | 1                       |
| Ano de construção     | 1971                    |

|                             |                                                |
|-----------------------------|------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 37.500 EUR                                     |
| Apartamento                 | Piso                                           |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 2650,- € (inkl. MwSt.) |
| Tipo de construção          | Sólido                                         |
| Móveis                      | Varanda                                        |

Número da propriedade: 26323098 - 38644 Hahnenklee

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central |
|-----------------------------------|---------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás                 |
| Certificado Energético válido até | 23.02.2028          |

| Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Consumo final de energia                                 | 135.60 kWh/m²a                    |
| Classificação energética                                 | E                                 |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1971                              |

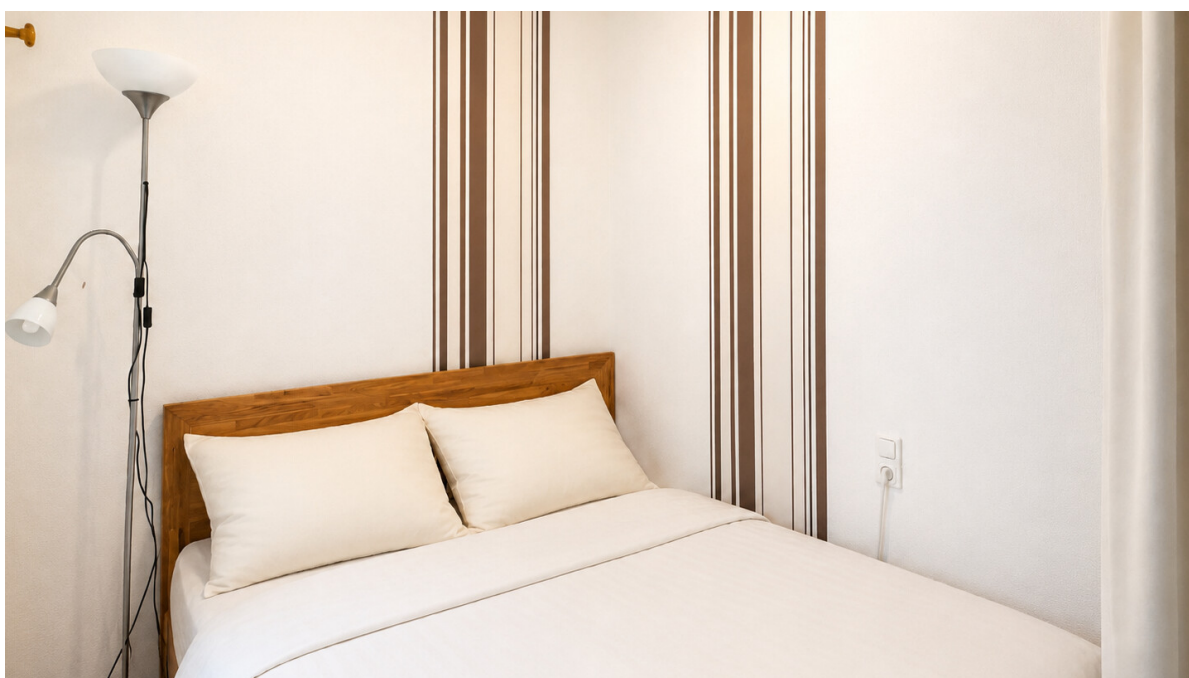
Número da propriedade: 26323098 - 38644 Hahnenklee

## O imóvel



Número da propriedade: 26323098 - 38644 Hahnenklee

## O imóvel



Número da propriedade: 26323098 - 38644 Hahnenklee

## O imóvel



Número da propriedade: 26323098 - 38644 Hahnenklee

## O imóvel



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:

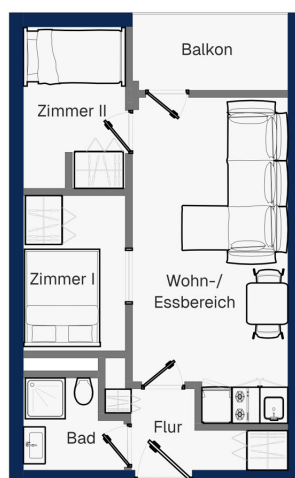
**05323 - 96 23 43 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Número da propriedade: 26323098 - 38644 Hahnenklee

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26323098 - 38644 Hahnenklee**

## Uma primeira impressão

In ruhiger und naturnaher Lage von Hahnenklee präsentiert sich diese gepflegte Erdgeschosswohnung mit ca. 36,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche als kompakter Rückzugsort im Harz. Die Wohnung befindet sich im Haus 4 der Wohnanlage am Hahnenkleer Berg und eignet sich sowohl zur eigenen Nutzung als auch als Ferienimmobilie.

Vom kleinen Eingangsbereich aus ist das vollständig modernisierte Badezimmer erreichbar. Ein fest eingebauter Schrank bietet zusätzlichen Stauraum und beherbergt zugleich den Sicherungskasten sowie die Wasserzähler.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der kombinierte Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Die vorhandene Einbauküche ist funktionstüchtig und kann weiterhin genutzt werden, entspricht jedoch nicht mehr vollständig dem heutigen Zeitgeschmack. Der angrenzende Essplatz und der gemütliche Wohnbereich lassen sich trotz der kompakten Wohnfläche gut voneinander abgrenzen.

Vom Wohnbereich aus sind sowohl das innenliegende Hauptschlafzimmer als auch ein weiteres kleines Zimmer erreichbar. Dieses wird derzeit mit einem Etagenbett genutzt und eignet sich beispielsweise als Kinder-, Gäste- oder zusätzlicher Schlafraum. Ebenfalls vom Wohnbereich aus gelangt man auf den überdachten Balkon beziehungsweise die Loggia mit Blick auf die begrünten Außenflächen der Wohnanlage.

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem gepflegten und unmittelbar nutzbaren Zustand. Der dunkelblaue Teppichboden prägt die Wohn- und Schlafbereiche, während der Küchenbereich und das Badezimmer gefliest sind. Eine Erneuerung der Küche, des Bodenbelags oder des Balkonbodens kann den Wohnkomfort und die zeitgemäße Gestaltung weiter aufwerten, ist für eine Nutzung jedoch nicht zwingend erforderlich.

Das Badezimmer wurde bereits umfassend saniert und modern ausgestattet. Darüber hinaus wurde im Gebäude eine Strangsanierung durchgeführt und bereits abgeschlossen.

Die verkehrsarme Lage am Hahnenkleer Berg bietet einen direkten Zugang zur Natur. Spazier- und Wanderwege befinden sich in unmittelbarer Umgebung und machen die Wohnung zu einem interessanten Ausgangspunkt für erholsame Aufenthalte im Harz.

**Número da propriedade: 26323098 - 38644 Hahnenklee**

## Detalhes do equipamento

- Ca. 36,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Lage im Erdgeschoss
- Ruhige und naturnahe Wohnlage
- Überdachter Balkon beziehungsweise Loggia
- Blick auf die begrünten Außenflächen
- Kompakter Eingangsbereich
- Fest eingebauter Garderoben- und Versorgungsschrank
- Sicherungskasten und Wasserzähler innerhalb des Einbauschranks
- Kombierter Wohn-, Ess- und Küchenbereich
- Funktionstüchtige Einbauküche
- Kleiner Essbereich
- Innenliegendes Hauptschlafzimmer ohne Außenfenster
- Weiteres kleines Schlaf-, Kinder- oder Gästezimmer
- Modern saniertes Badezimmer
- Dusche mit Kabine
- Wandhängendes WC
- Waschbecken mit Spiegelschrank
- Handtuchheizkörper
- Helle Wand- und Bodenfliesen im Badezimmer
- Dunkelblauer Teppichboden in den Wohn- und Schlafbereichen
- Fliesen im Küchenbereich
- Kunststofffenster beziehungsweise großzügige Fensterfläche im Wohnbereich
- Strangsanierung im Gebäude bereits abgeschlossen
- Gepflegter und direkt nutzbarer Zustand
- Modernisierungspotenzial bei Küche, Bodenbelägen und Balkonboden

**Número da propriedade: 26323098 - 38644 Hahnenklee**

## Tudo sobre a localização

Hahnenklee steht für exklusives Wohnen und Erholung in einer der beliebtesten Lagen des Harzes. Der traditionsreiche Kur- und Ferienort verbindet eine hochwertige touristische Infrastruktur mit naturnaher Lebensqualität und bietet ganzjährig ein attraktives Umfeld für Eigennutzer, Kapitalanleger und Erholungssuchende.

Umgeben von ausgedehnten Wäldern, idyllischen Berglandschaften und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten überzeugt Hahnenklee durch seinen besonderen Charme. Die markante Stabkirche, der nahegelegene Bocksberg sowie der Kranicher Teich prägen das Ortsbild und verleihen dem Standort eine unverwechselbare Atmosphäre. Das Zusammenspiel aus Natur, Freizeitangeboten und gepflegtem Ortskern schafft eine Wohnqualität, die in der Region ihresgleichen sucht.

Die Infrastruktur ist hervorragend auf die Bedürfnisse von Bewohnern und Gästen ausgerichtet. Restaurants, Cafés, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie vielfältige Freizeit- und Sportangebote befinden sich direkt vor Ort. Durch die Nähe zur UNESCO-Welterbestadt Goslar profitieren Bewohner zudem von einer ausgezeichneten Versorgung sowie einem breiten kulturellen Angebot. Über die Bundesstraßen und die nahegelegene Autobahn A7 sind auch die regionalen und überregionalen Zentren bequem erreichbar.

Besonders hervorzuheben ist die einzigartige Kombination aus naturnahem Wohnen, ganzjährigem Freizeitwert und einer etablierten Ferienregion. Wanderwege, Mountainbike-Strecken, Skipisten und der ErlebnisBocksBerg beginnen praktisch vor der Haustür und bieten zu jeder Jahreszeit vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Gleichzeitig sorgt die ruhige Lage inmitten der Harzer Natur für ein hohes Maß an Erholung und Lebensqualität.

Überblick der Entfernungen:

- Bocksberg und ErlebnisBocksBerg: wenige Minuten
- Kranicher Teich: fußläufig erreichbar
- Wander- und Radwegenetz Harz: unmittelbar vor der Haustür
- Goslarer Innenstadt: circa 20 Minuten mit dem Auto
- Clausthal-Zellerfeld: circa 15 Minuten mit dem Auto
- Bad Harzburg: circa 30 Minuten mit dem Auto
- Autobahn A7 (Rhüden/Seesen): circa 25 Minuten mit dem Auto
- Flughafen Hannover: circa 75 Minuten mit dem Auto

**Número da propriedade: 26323098 - 38644 Hahnenklee**

## Outras informações

**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.

**Número da propriedade: 26323098 - 38644 Hahnenklee**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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