

Goslar / Hahnenklee

## 3-Zimmer-Eigentums-/Ferienwohnung (ca. 58,5 m<sup>2</sup>) im Ferienpark Hahnenklee

Número de propiedad: 25323016



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

PRECIO DE COMPRA: 54.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 58,5 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 25323016 - 38644 Goslar / Hahnenklee

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25323016 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## De un vistazo

Número de propiedad	25323016	Precio de compra	54.000 EUR
Superficie habitable	ca. 58,5 m <sup>2</sup>	Piso	Planta baja
Habitaciones	4	Comisión	Käuferprovision beträgt 2650,- € (inkl. MwSt.)
Dormitorios	3	Modernización / Rehabilitación	2010
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1972	Características	WC para invitados, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior		

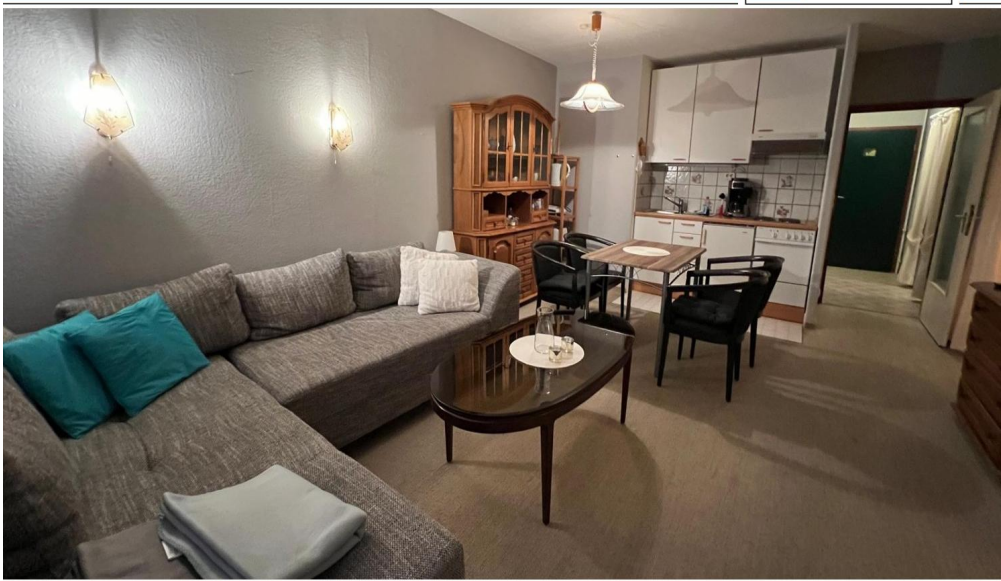
Número de propiedad: 25323016 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Tele	Consumo de energía final	135.60 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	23.02.2028	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2010

Número de propiedad: 25323016 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## La propiedad



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



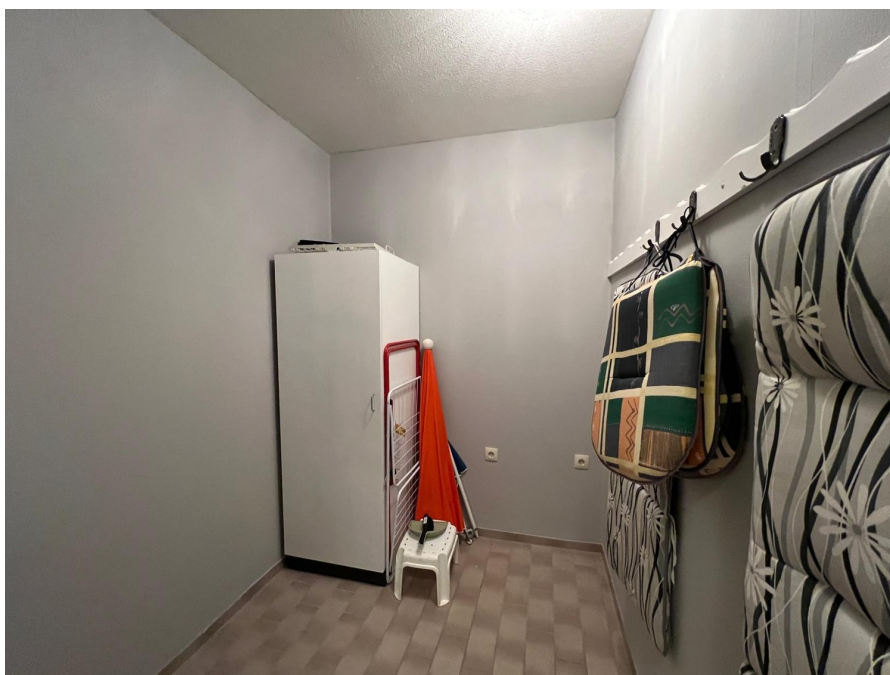
Número de propiedad: 25323016 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## La propiedad



Número de propiedad: 25323016 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## La propiedad



Número de propiedad: 25323016 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## La propiedad





Número de propiedad: 25323016 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## La propiedad



Número de propiedad: 25323016 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## La propiedad



Número de propiedad: 25323016 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## La propiedad

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 de propiedad: 25323016 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## Una primera impresión

**\*\*Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz in Hahnenklee\*\*** Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Ferienpark Hahnenklee und liegt im Erdgeschoss eines im Jahr 1972 erbauten Gebäudes. Mit einer Wohnfläche von ca. 58,5 m<sup>2</sup> bietet sie eine durchdachte Raumaufteilung und ist sowohl als fester Wohnsitz als auch für die Ferienwohnungsvermietung geeignet. Das Hausgeld beträgt aktuell 367,- Euro. Haus 7 liegt direkt am Wald, sodass Sie nach wenigen Metern direkt in der Natur sind. Die Wohnung verfügt über drei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Einbauküche sowie ein Badezimmer und ein zusätzliches Gäste-WC. Der Wohnbereich ist hell gestaltet und bietet über den Ost-Balkon einen angenehmen Außenbereich. Aufgrund der Lage im Erdgeschoss ist die Wohnung bequem zugänglich. Die gesamte Einrichtung ist bereits vorhanden, sodass die Wohnung voll möbliert übergeben wird. Dies erleichtert eine sofortige Nutzung, sei es zur Eigennutzung oder zur Vermietung. Die vorhandene Einbauküche bietet ausreichend Stauraum und Arbeitsfläche. Zum Objekt gehört zudem ein fest zugewiesener Stellplatz mit der Nummer 109, der eine unkomplizierte Parksituation gewährleistet. Die Lage im Ferienpark Hahnenklee bietet eine gute Infrastruktur mit verschiedenen Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten sowie weitere Dienstleistungen sind schnell erreichbar. Die gut durchdachte Aufteilung der Räume, die vorhandene Möblierung sowie die flexible Nutzungsmöglichkeit machen diese Wohnung zu einer interessanten Option für verschiedene Wohnbedürfnisse. Eine Besichtigung lohnt sich, um sich ein umfassendes Bild von den Gegebenheiten zu machen. Für das Jahr 2025 ist eine Strangsanierung im Haus geplant, diese Kosten hat der neue Eigentümer dann zu tragen. Wenn Sie Hilfe bei der Finanzierung brauchen steht Ihnen Frau Keller von von Poll Finance gern zur Verfügung.

Número de propiedad: 25323016 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25323016 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.2.2028. Endenergieverbrauch beträgt 135.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. 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.

Número de propiedad: 25323016 - 38644 Goslar / Hahnenklee

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16 Resina  
E-Mail: [harz@von-poll.com](mailto:harz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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