Goslar / Hahnenklee

Mehrfamilienhaus mit 2 Gewerbeeinheiten und 5 Wohneinheiten in Sanierungsgebiet von Hahnenklee

Objektnummer: 25323087



KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 450 m^2 • ZIMMER: 16 • GRUNDSTÜCK: 890 m^2

Objektnummer: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Auf einen Blick

Objektnummer	25323087
Wohnfläche	ca. 450 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	16
Badezimmer	6
Baujahr	1900

Kaufpreis	299.000 EUR
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Nutzfläche	ca. 300 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	22.05.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	150.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Die Immobilie





Objektnummer: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Die Immobilie





Objektnummer: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Die Immobilie





Objektnummer: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Die Immobilie





Objektnummer: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Die Immobilie





Objektnummer: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Die Immobilie





Objektnummer: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Die Immobilie





Objektnummer: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Die Immobilie





Objektnummer: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Die Immobilie





Objektnummer: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Die Immobilie





Objektnummer: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Die Immobilie





Objektnummer: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Die Immobilie





Objektnummer: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Die Immobilie





Objektnummer: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Die Immobilie





Objektnummer: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Die Immobilie





Objektnummer: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Die Immobilie



Objektnummer: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Ein erster Eindruck

Zentral wohnen und kreative Ideen verwirklichen mitten in Hahnenklee

Zentral gelegen in Hahnenklee, unmittelbar an der Fußgängerzone, präsentiert sich dieses großzügige Wohn- und Geschäftshaus aus dem Baujahr 1900. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 450 m² und einer Gewerbefläche von ca. 200 m² auf einem Grundstück von ca. 890 m² bietet das renovierungsbedürftige Objekt vielseitige Möglichkeiten für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.
Das Gebäude erstreckt sich über mehrere Geschosse und vereint fünf geräumige Wohneinheiten sowie zwei Gewerbeflächen in einer gefragten Zentrumslage. Die fünf Wohnungen verteilen sich wie folgt:
- Hochparterre links: ca. 115 m² Wohnfläche, großzügiger Zuschnitt und gepflegte Substanz
- Obergeschoss links: ca. 110 m² Wohnfläche, flexibel gestaltbarer Grundriss
- Obergeschoss rechts: ca. 74 m² Wohnfläche, gut nutzbare Raumaufteilung
- Dachgeschoss rechts: ca. 84 m² Wohnfläche, mit viel Tageslicht
- Dachgeschoss links: ca. 72 m² Wohnfläche, attraktive Deckenhöhen
Insgesamt verfügt das Haus über 16 Zimmer und 6 Badezimmer. Jede Wohnung wird zum Erwerb frei übergeben und ermöglicht so eine individuelle Nutzung oder die Umsetzung eigener Renovierungskonzepte. Der teilweise vorhandene Renovierungsstau bietet Potenzial zur Anpassung an moderne Wohnstandards.
Ergänzt wird das Angebot durch zwei Gewerbeflächen. Die erste Einheit bietet als Café auf ca. 131 m² Fläche einen etablierten Pachtbetrieb und damit laufende Einnahmen. Die zweite Gewerbefläche misst ca. 68 m² und wird ab dem 01.10.2025 frei. Diese kann flexibel für verschiedene Geschäftsideen genutzt werden – von Büro bis Einzelhandel sind vielseitige Möglichkeiten denkbar.
Beheizt wird das Gebäude über eine Zentralheizung. Hierfür stehen sowohl eine Gasheizung aus dem Jahr 2024 als auch eine Ölheizung aus 2003 zur Verfügung. Die Ausstattung ist als solide und funktional zu bewerten und bietet eine stabile Grundlage für weitere Modernisierungen.
Zu beachten ist, dass keine eigenen Parkplätze direkt am Objekt vorhanden sind. Ein öffentlicher Parkplatz befindet sich jedoch in nur ca. 60 Metern Entfernung und sorgt so für eine komfortable Erreichbarkeit für Bewohner, Gäste und Kunden.
Die Lage in unmittelbarer Nähe zur Fußgängerzone von Hahnenklee bietet kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Arztpraxen und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Insbesondere die Geschäftsflächen profitieren von der guten Sichtbarkeit und Erreichbarkeit im Zentrum.
Ob als Mehrgenerationenhaus, für die Kombination von Wohnen und Arbeiten oder als vielseitiges Zusammenspiel unterschiedlicher Nutzungskonzepte – dieses Objekt steht für urbanes Wohnen und Arbeiten mit Entwicklungsperspektive. Ein Haus mit Charakter und einem einzigartigen Raumangebot wartet darauf, wieder zum Leben

erweckt zu werden.
Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Für Ihre Finanzierung steht Ihnen Frau Keller, von Poll Finance gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld
Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0
E-Mail: harz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com