Goslar / Hahnenklee

Apartment building with 2 commercial units and 5 residential units in Hahnenklee

Property ID: 25323087



PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 450 m^2 • ROOMS: 16 • LAND AREA: 890 m^2

Property ID: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

At a glance

Property ID	25323087
Living Space	ca. 450 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	16
Bathrooms	6
Year of construction	1900

Purchase Price	299.000 EUR
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Usable Space	ca. 300 m²
Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	22.05.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	150.4 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1900

Property ID: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

The property





Property ID: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

The property





Property ID: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

The property





Property ID: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

The property





Property ID: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

The property





Property ID: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

The property





Property ID: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

The property





Property ID: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

The property





Property ID: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

The property





Property ID: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

The property





Property ID: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

The property





Property ID: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

The property





Property ID: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

The property





Property ID: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

The property





Property ID: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

The property





Property ID: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

The property



Property ID: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

A first impression

Live centrally and realize your creative ideas in the heart of Hahnenklee. Centrally located in Hahnenklee, directly on the pedestrian zone, this spacious residential and commercial building, dating back to 1900, presents itself. With a total living area of approximately 450 m² and a commercial area of approximately 200 m² on a plot of approximately 890 m², the property, which requires renovation, offers diverse possibilities for living and working under one roof. The building extends over several floors and combines five spacious residential units and two commercial spaces in a sought-after central location. The five apartments are distributed as follows: - Raised ground floor, left: approx. 115 m² living space, spacious layout and well-maintained structure - First floor, left: approx. 110 m² living space, flexible floor plan - First floor, right: approx. 74 m² living space, well-designed room layout - Attic, right: approx. 84 m² living space, with plenty of natural light - Attic, left: approx. 72 m² living space, attractive ceiling heights. The building has a total of 16 rooms and 6 bathrooms. Each apartment is available for immediate purchase, allowing for individual use or the implementation of your own renovation plans. The existing deferred maintenance offers potential for adapting to modern living standards. The property also includes two commercial spaces. The first unit, a café, offers an established leased business on approx. 131 m² and thus provides ongoing income. The second commercial space measures approx. 68 m² and will be available from October 1, 2025. This space can be flexibly used for various business ideas – from offices to retail, a wide range of possibilities are conceivable. The building is heated by a central heating system. Both a gas boiler from 2024 and an oil boiler from 2003 are available for this purpose. The fixtures and fittings are solid and functional, providing a stable foundation for further modernization. Please note that there are no parking spaces directly at the property. However, a public parking lot is located only about 60 meters away, ensuring convenient access for residents, guests, and customers. The location in the immediate vicinity of the Hahnenklee pedestrian zone offers short distances to shops, restaurants, medical practices, and other amenities for daily needs. The commercial spaces, in particular, benefit from the excellent visibility and accessibility in the town center. Whether as a multi-generational home, for combining living and working, or as a versatile interplay of different usage concepts – this property represents urban living and working with development potential. A house with character and a unique range of spaces is waiting to be brought back to life. We are happy to provide further information and arrange a viewing appointment. For financing options, please contact Ms. Keller at Poll Finance.

Property ID: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Details of amenities

- 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

Property ID: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

All about the location

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.

Property ID: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Other information

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 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.

Property ID: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jörg Gehrke

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com