Goslar / Hahnenklee

Immeuble d'appartements comprenant 2 locaux commerciaux et 5 logements à Hahnenklee

CODE DU BIEN: 25323087



PRIX D'ACHAT: 299.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 450 m^2 • PIÈCES: 16 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 890 m^2

CODE DU BIEN: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25323087
Surface habitable	ca. 450 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	16
Salles de bains	6
Année de construction	1900

Prix d'achat	299.000 EUR
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Surface de plancher	ca. 300 m²
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	22.05.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	150.4 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1900

CODE DU BIEN: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

La propriété





CODE DU BIEN: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

La propriété





CODE DU BIEN: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

La propriété





CODE DU BIEN: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

La propriété





CODE DU BIEN: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

La propriété





CODE DU BIEN: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

La propriété





CODE DU BIEN: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

La propriété





CODE DU BIEN: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

La propriété





CODE DU BIEN: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

La propriété





CODE DU BIEN: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

La propriété





CODE DU BIEN: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

La propriété





CODE DU BIEN: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

La propriété





CODE DU BIEN: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

La propriété





CODE DU BIEN: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

La propriété





CODE DU BIEN: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

La propriété





CODE DU BIEN: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

La propriété



CODE DU BIEN: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Une première impression

Vivez au cœur d'Hahnenklee et donnez vie à vos idées créatives. Idéalement situé en zone piétonne, ce spacieux immeuble résidentiel et commercial, datant de 1900, s'offre à vous. D'une surface habitable totale d'environ 450 m² et d'une surface commerciale d'environ 200 m² sur un terrain d'environ 890 m², ce bien, nécessitant des travaux de rénovation, offre de multiples possibilités pour vivre et travailler sous un même toit. L'immeuble s'étend sur plusieurs étages et comprend cinq appartements spacieux et deux espaces commerciaux dans un emplacement central très recherché. Les cinq appartements sont répartis comme suit : - Rez-de-chaussée surélevé, à gauche : environ 115 m² de surface habitable, agencement spacieux et structure bien entretenue - Premier étage, à gauche : environ 110 m² de surface habitable, agencement flexible - Premier étage, à droite : environ 74 m² de surface habitable, agencement bien pensé - Combles, à droite : environ 110 m² de surface habitable, agencement optimisé Surface habitable de 84 m², baignée de lumière naturelle. Combles aménagés (à gauche) : environ 72 m² de surface habitable, avec une belle hauteur sous plafond. L'immeuble compte 16 pièces et 6 salles de bains. Chaque appartement est disponible immédiatement, permettant une occupation individuelle ou la réalisation de vos projets de rénovation. Les travaux d'entretien différés offrent un potentiel d'adaptation aux standards de vie actuels. La propriété comprend également deux locaux commerciaux. Le premier, un café, est exploité en bail emphytéotique sur environ 131 m², générant ainsi des revenus réguliers. Le second local commercial, d'une superficie d'environ 68 m², sera disponible à partir du 1er octobre 2025. Cet espace offre une grande flexibilité d'aménagement, permettant la création de bureaux, de commerces ou d'autres activités. L'immeuble est chauffé par un système de chauffage central. Deux chaudières sont disponibles : une à gaz (2024) et une au fioul (2003). Les installations et équipements sont solides et fonctionnels, offrant une base solide pour une modernisation ultérieure. Veuillez noter qu'il n'y a pas de places de parking directement sur la propriété. Cependant, un parking public se trouve à seulement 60 mètres environ, facilitant ainsi l'accès aux résidents, aux visiteurs et aux clients. Située à proximité immédiate de la zone piétonne Hahnenklee, la propriété offre un accès rapide aux commerces, restaurants, cabinets médicaux et autres commodités essentielles. Les espaces commerciaux, en particulier, bénéficient d'une excellente visibilité et d'une grande accessibilité en plein centre-ville. Que ce soit pour une famille multigénérationnelle, pour combiner vie personnelle et professionnelle, ou pour un espace polyvalent s'adaptant à différents usages, cette propriété incarne la vie urbaine et le travail, avec un fort potentiel de développement. Une maison de caractère aux espaces uniques n'attend que d'être rénovée. Nous serons ravis de vous fournir de plus amples informations et d'organiser une visite. Pour toute question relative aux options de financement, veuillez contacter Mme Keller chez Poll Finance.

CODE DU BIEN: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Gehrke

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com