Goslar / Hahnenklee

Πολυκατοικία με 2 εμπορικές μονάδες και 5 οικιστικές μονάδες στο Hahnenklee

Αριθμός ακινήτου: 25323087



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 299.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 450 m^2 • ΔΩΜΆΤΙΑ: 16 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 890 m^2

Αριθμός ακινήτου: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25323087
Επιφάνεια	ca. 450 m²
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή
Δωμάτια	16
τουαλέτα	6
Έτος κατασκευής	1900

Τιμή αγοράς	299.000 EUR
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 300 m²
Έπιπλα	Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση
Πηγή ενέργειας	Λάδι
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	22.05.2034
Πηγή ενέργειας	Αέριο

Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Τελική ζήτηση ενέργειας	150.4 kWh/m²a
Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	E
Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1900

Αριθμός ακινήτου: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Μια πρώτη εντύπωση

Ζήστε στο κέντρο και υλοποιήστε τις δημιουργικές σας ιδέες στην καρδιά του Hahnenklee. Σε κεντρική τοποθεσία στο Hahnenklee, ακριβώς πάνω στην πεζοδρομημένη ζώνη, βρίσκεται αυτό το ευρύχωρο κτίριο κατοικιών και εμπορικών χώρων, που χρονολογείται από το 1900. Με συνολική επιφάνεια περίπου 450 τ.μ. και εμπορική επιφάνεια περίπου 200 τ.μ. σε οικόπεδο περίπου 890 τ.μ., το ακίνητο, το οποίο χρειάζεται ανακαίνιση, προσφέρει ποικίλες δυνατότητες για διαβίωση και εργασία κάτω από μία στέγη. Το κτίριο εκτείνεται σε διάφορους ορόφους και συνδυάζει πέντε ευρύχωρες οικιστικές μονάδες και δύο εμπορικούς χώρους σε μια περιζήτητη κεντρική τοποθεσία. Τα πέντε διαμερίσματα κατανέμονται ως εξής: - Υπερυψωμένο ισόγειο, αριστερά: περίπου 115 τ.μ. χώρος διαβίωσης, ευρύχωρη διαρρύθμιση και καλοδιατηρημένη κατασκευή - Πρώτος όροφος, αριστερά: περίπου 110 τ.μ. χώρος διαβίωσης, ευέλικτη κάτοψη - Πρώτος όροφος, δεξιά: περίπου 74 τ.μ. χώρος διαβίωσης, καλά σχεδιασμένη διαρρύθμιση δωματίου - Σοφίτα, δεξιά: περίπου 84 τ.μ. χώρος διαβίωσης, με άπλετο φυσικό φως - Σοφίτα, αριστερά: περίπου... 72 τ.μ. χώρος διαβίωσης, ελκυστικά ύψη οροφής. Το κτίριο διαθέτει συνολικά 16 δωμάτια και 6 μπάνια. Κάθε διαμέρισμα είναι διαθέσιμο για άμεση αγορά, επιτρέποντας την ατομική χρήση ή την υλοποίηση των δικών σας σχεδίων ανακαίνισης. Η υπάρχουσα αναβαλλόμενη συντήρηση προσφέρει τη δυνατότητα προσαρμογής στα σύγχρονα πρότυπα διαβίωσης. Το ακίνητο περιλαμβάνει επίσης δύο επαγγελματικούς χώρους. Η πρώτη μονάδα, μια καφετέρια, προσφέρει μια καθιερωμένη μισθωμένη επιχείρηση σε περίπου 131 τ.μ. και έτσι παρέχει συνεχές εισόδημα. Ο δεύτερος επαγγελματικός χώρος έχει εμβαδόν περίπου 68 τ.μ. και θα είναι διαθέσιμος από την 1η Οκτωβρίου 2025. Αυτός ο χώρος μπορεί να χρησιμοποιηθεί ευέλικτα για διάφορες επιχειρηματικές ιδέες - από γραφεία έως λιανικό εμπόριο, είναι εφικτό ένα ευρύ φάσμα δυνατοτήτων. Το κτίριο θερμαίνεται με κεντρικό σύστημα θέρμανσης. Για τον σκοπό αυτό διατίθενται τόσο ένας λέβητας αερίου από το 2024 όσο και ένας λέβητας πετρελαίου από το 2003. Τα εξαρτήματα και ο εξοπλισμός είναι στιβαρά και λειτουργικά, παρέχοντας μια σταθερή βάση για περαιτέρω εκσυγχρονισμό. Λάβετε υπόψη ότι δεν υπάρχουν θέσεις στάθμευσης απευθείας στο ακίνητο. Ωστόσο, ένας δημόσιος χώρος στάθμευσης βρίσκεται μόλις περίπου 60 μέτρα μακριά, εξασφαλίζοντας εύκολη πρόσβαση για τους κατοίκους, τους επισκέπτες και τους πελάτες. Η τοποθεσία, σε άμεση γειτνίαση με την πεζοδρομημένη ζώνη Hahnenklee, προσφέρει μικρές αποστάσεις από καταστήματα, εστιατόρια, ιατρεία και άλλες παροχές για τις καθημερινές σας ανάγκες. Οι εμπορικοί χώροι, ειδικότερα, επωφελούνται από την εξαιρετική ορατότητα και προσβασιμότητα στο κέντρο της πόλης. Είτε ως κατοικία πολλαπλών γενεών, είτε για συνδυασμό διαβίωσης και εργασίας, είτε ως ευέλικτη αλληλεπίδραση διαφορετικών εννοιών χρήσης - αυτό το ακίνητο αντιπροσωπεύει την αστική διαβίωση και εργασία με δυνατότητες ανάπτυξης. Ένα σπίτι με χαρακτήρα και μια μοναδική γκάμα χώρων περιμένει να αναβιώσει. Είμαστε στην ευχάριστη θέση να

σας παρέχουμε περισσότερες πληροφορίες και να κανονίσουμε ένα ραντεβού για την επίσκεψή σας. Για επιλογές χρηματοδότησης, επικοινωνήστε με την κα Keller στην Poll Finance.

Αριθμός ακινήτου: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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

Αριθμός ακινήτου: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Αλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Jörg Gehrke

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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com