Goslar / Hahnenklee

Edificio residenziale con 2 unità commerciali e 5 unità residenziali a Hahnenklee

Codice oggetto: 25323087



PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 450 m^2 • VANI: 16 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 890 m^2

Codice oggetto: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25323087
Superficie netta	ca. 450 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	16
Bagni	6
Anno di costruzione	1900

Prezzo d'acquisto	299.000 EUR
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Superficie lorda	ca. 300 m²
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	22.05.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	150.4 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900

Codice oggetto: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

La proprietà





Codice oggetto: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

La proprietà





Codice oggetto: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

La proprietà





Codice oggetto: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

La proprietà





Codice oggetto: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

La proprietà





Codice oggetto: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

La proprietà





Codice oggetto: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

La proprietà





Codice oggetto: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

La proprietà





Codice oggetto: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

La proprietà





Codice oggetto: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

La proprietà





Codice oggetto: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

La proprietà





Codice oggetto: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

La proprietà





Codice oggetto: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

La proprietà





Codice oggetto: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

La proprietà





Codice oggetto: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

La proprietà





Codice oggetto: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

La proprietà



Codice oggetto: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Una prima impressione

Vivi in posizione centrale e realizza le tue idee creative nel cuore di Hahnenklee. Situato in posizione centrale a Hahnenklee, direttamente sulla zona pedonale, si presenta questo spazioso edificio residenziale e commerciale, risalente al 1900. Con una superficie abitabile totale di circa 450 m² e una superficie commerciale di circa 200 m² su un terreno di circa 890 m², l'immobile, che necessita di ristrutturazione, offre diverse possibilità di vivere e lavorare sotto lo stesso tetto. L'edificio si estende su più piani e combina cinque spaziose unità abitative e due spazi commerciali in una ricercata posizione centrale. I cinque appartamenti sono distribuiti come segue: - Piano terra rialzato, a sinistra: circa 115 m² di superficie abitabile, disposizione spaziosa e struttura ben tenuta - Primo piano, a sinistra: circa 110 m² di superficie abitabile, disposizione flessibile - Primo piano, a destra: circa 74 m² di superficie abitabile, disposizione degli spazi ben progettata - Mansarda, a destra: circa 115 m² di superficie abitabile, disposizione degli spazi ben progettata Superficie abitabile di circa 84 m², con abbondante luce naturale - Mansarda, a sinistra: superficie abitabile di circa 72 m², altezze dei soffitti interessanti. L'edificio dispone di un totale di 16 locali e 6 bagni. Ogni appartamento è disponibile per l'acquisto immediato, consentendo un utilizzo individuale o la realizzazione di progetti di ristrutturazione personalizzati. La manutenzione differita esistente offre il potenziale per l'adattamento agli standard abitativi moderni. La proprietà comprende anche due spazi commerciali. La prima unità, un bar, offre un'attività in locazione avviata su circa 131 m² e quindi garantisce un reddito continuativo. Il secondo spazio commerciale misura circa 68 m² e sarà disponibile dal 1° ottobre 2025. Questo spazio può essere utilizzato in modo flessibile per diverse idee imprenditoriali: dagli uffici alla vendita al dettaglio, sono concepibili un'ampia gamma di possibilità. L'edificio è riscaldato da un impianto di riscaldamento centralizzato. A tale scopo sono disponibili sia una caldaia a gas del 2024 che una caldaia a gasolio del 2003. Gli impianti e gli accessori sono solidi e funzionali, fornendo una base stabile per ulteriori ammodernamenti. Si prega di notare che non sono disponibili posti auto direttamente presso la proprietà. Tuttavia, un parcheggio pubblico si trova a soli 60 metri di distanza, garantendo un comodo accesso a residenti, ospiti e clienti. La posizione nelle immediate vicinanze della zona pedonale di Hahnenklee offre brevi distanze da negozi, ristoranti, studi medici e altri servizi per le esigenze quotidiane. Gli spazi commerciali, in particolare, beneficiano dell'eccellente visibilità e accessibilità nel centro città. Che si tratti di una residenza multigenerazionale, di una combinazione di vita e lavoro o di una versatile interazione di diversi concetti di utilizzo, questa proprietà rappresenta un esempio di vita e lavoro urbani con potenziale di sviluppo. Una casa di carattere e una gamma di spazi unica aspetta di essere riportata a nuova vita. Saremo lieti di fornire ulteriori informazioni e fissare un appuntamento per una visita. Per le opzioni di finanziamento, si prega di contattare la Sig.ra Keller di Poll Finance.

Codice oggetto: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25323087 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jörg Gehrke

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com