Goslar / Hahnenklee

Großzügiges Einfamilienhaus am Waldrand mit Blick über Hahnenklee

Objektnummer: 26323019



KAUFPREIS: 359.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m^2 • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 600 m^2

Objektnummer: 26323019 - 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: 26323019 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Auf einen Blick

Objektnummer	26323019
Wohnfläche	ca. 250 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	13
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1963
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	359.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26323019 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	28.01.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	313.05 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 26323019 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Die Immobilie





Objektnummer: 26323019 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Die Immobilie





Objektnummer: 26323019 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Die Immobilie





Objektnummer: 26323019 - 38644 Goslar / Hahnenklee

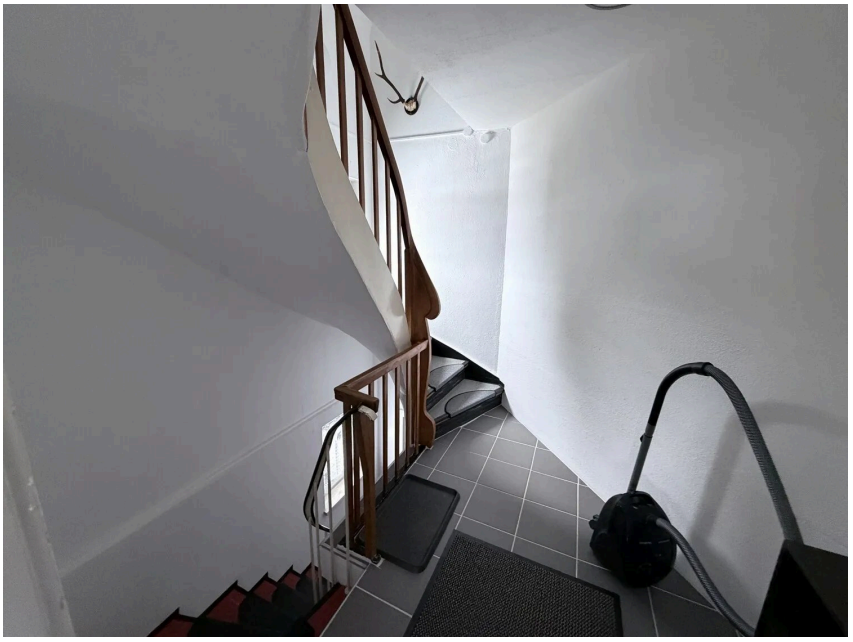
Die Immobilie





Objektnummer: 26323019 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Die Immobilie





Objektnummer: 26323019 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Die Immobilie





Objektnummer: 26323019 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Die Immobilie





Objektnummer: 26323019 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Die Immobilie





Objektnummer: 26323019 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Die Immobilie





Objektnummer: 26323019 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Die Immobilie





Objektnummer: 26323019 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Die Immobilie





Objektnummer: 26323019 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Die Immobilie





Objektnummer: 26323019 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Die Immobilie



Objektnummer: 26323019 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Ein erster Eindruck

Großzügiges Einfamilienhaus mit Ferienwohnung am Waldrand mit Blick über Hahnenklee

Herzlich willkommen zu diesem modernen Einfamilienhaus, das im Jahr 1963 erbaut und fortlaufend modernisiert wurde. Mit einer großzügigen Wohnfläche von etwa 250 m² auf einem Grundstück von ca. 600 m² präsentiert sich dieses Anwesen als ideales Zuhause für Menschen, die Wert auf ausreichend Platz und eine gepflegte Umgebung legen.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Lage unmittelbar am Waldrand, wodurch Erholung und Privatsphäre garantiert sind. Vom Erdgeschoss aus genießen Sie einen unverstellten Blick auf den gesamten Hahnenklee, sodass Sie die Vorzüge der Umgebung jederzeit wahrnehmen können.
Die insgesamt 13 Zimmer bieten individuelle Gestaltungsmöglichkeiten für Wohnen, Arbeiten und Freizeit. Zwei separate Schlafzimmer schaffen Rückzugsorte für erholsame Nächte. Zwei moderne Badezimmer, die 2018 vollständig erneuert wurden, gewährleisten zeitgemäßen Komfort. Im Zuge dieser Sanierung wurden nicht nur die Böden, sondern auch sämtliche Leitungen für die Bäder ab dem Keller erneuert – ein bedeutender Pluspunkt in Bezug auf die Gebäudetechnik.

Besonderes Augenmerk verdient die Ferienwohnung im Dachgeschoss, die in den Jahren 2018/19 einer umfassenden Grundsanierung unterzogen wurde. Sie ist sowohl für Gäste als auch zur flexiblen Eigennutzung bestens geeignet.

Die Ausstattung des Hauses entspricht einer normalen Ausstattungsqualität und überzeugt durch kontinuierliche Pflege. Dank der vorhandenen Zentralölheizung profitieren die Bewohner unabhängig von Witterungseinflüssen von einer zuverlässigen Wärmeversorgung.
Zu den Außenanlagen zählen zwei Balkone sowie eine großzügige Terrasse, die verschiedene Möglichkeiten bieten, die Natur und die ruhige Umgebung zu genießen. Die beiden Balkone laden dazu ein, den Tag entspannt ausklingen zu lassen oder den Morgen mit einem Blick ins Grüne zu beginnen. Die Terrasse erweitert den Wohnbereich und eignet sich bestens, um Gäste zu empfangen oder Zeit mit der Familie zu verbringen.

Der gepflegte Gesamteindruck der Immobilie zeugt davon, dass laufend in Werterhalt und Modernisierung investiert wurde. Die Grundstücksgröße von ca. 600 m² eröffnet vielfältige Gestaltungsfreiräume und bietet ausreichend Platz für Gartenliebhaber.

Die ruhige Lage am Waldrand sorgt für eine angenehme Atmosphäre, während die

Nähe zur Natur dennoch mit guter Erreichbarkeit des städtischen Angebots kombiniert wird.
Dieses Einfamilienhaus bietet viel Raum für verschiedene Lebensentwürfe und verbindet behagliches Wohnen mit praktischer Ausstattung. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Qualitäten dieser Immobilie zu überzeugen. Zögern Sie nicht, sich bei Interesse mit uns in Verbindung zu setzen.

Bei Ihrer Finanzierung hilft Ihnen gerne Frau Keller von unserer Finanzabteilung "von Poll Finance".

Objektnummer: 26323019 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Ausstattung und Details

- ruhige Lage am Waldrand
- vom EG Blick auf den ganz Hahnenklee
- gepflegt
- Ferienwohnung im DG 2018/19 grundsaniert
- Bäder 2018 neu
- Böden erneuert
- Leitungen für Bäder ab Keller erneuert
- 2 Balkone
- 1 Terrasse

Objektnummer: 26323019 - 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, die am Kreuzeck – zwischen Clausthal-Zellerfeld und Goslar – von der Bundesstraße 241 nach Lautenthal abzweigt. Von dort wiederum führt eine Kreisstraße nördlich zum Ortsteil Hahnenklee und endet dort.

Diese Sackgassenlage war von den Einwohnern Hahnenklees durchaus erwünscht, da man mit dem fehlenden Durchgangsverkehr touristisch werben kann.

Der Bocksberg ist bekannt für seine vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Im Winter sorgt selbst bei geringer Schneehöhe eine Beschneiungsanlage für gute Skiverhältnisse. Im Sommer bieten zahlreiche Downhillstrecken sowie weitere Freizeitmöglichkeiten auf und rund um den Gipfel eine hohe 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 Grabstätte des Schöpfers der Berliner Operette Paul Lincke sowie die Seilbahn auf den 726 m hohen Bocksberg.

Der Stadtteil verzeichnet jährlich etwa 450.000 Gäste. Im Straßenverkehr ist der Ort über die nahegelegene Bundesstraße 241 erreichbar. Im öffentlichen Nahverkehr ist Hahnenklee mit der Buslinie 830 der Regionalbus Braunschweig im Rahmen des Zweckverbands Großraum Braunschweig an Goslar und Clausthal-Zellerfeld angebunden. Ein Kindergarten ist vor Ort vorhanden.

Objektnummer: 26323019 - 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: 26323019 - 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