Goslar / Hahnenklee

Schöne 3 Zimmer-Wohnung mit ca. 48 m² im Ferienpark Hahnenklee

Objektnummer: 26323066



KAUFPREIS: 39.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 48 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26323066 - 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: 26323066 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Auf einen Blick

Objektnummer	26323066
Wohnfläche	ca. 48 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1971

Kaufpreis	39.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26323066 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	127 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.02.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 26323066 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Die Immobilie





Objektnummer: 26323066 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Die Immobilie





Objektnummer: 26323066 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Die Immobilie





Objektnummer: 26323066 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Die Immobilie





Objektnummer: 26323066 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Die Immobilie





Objektnummer: 26323066 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Eigentumswohnung mit ca. 48 m² Wohnfläche überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine moderne Ausstattung. Sie befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1971, das im Jahr 2021 umfassend modernisiert wurde. Ein Personenaufzug sorgt für einen komfortablen Zugang zur Wohnung.

Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre und bieten einen schönen Blick ins Grüne. Der moderne Vinylboden ist pflegeleicht und verleiht den Räumen eine zeitgemäße Optik. Die vorhandene Einbauküche ist funktional ausgestattet und im Kaufpreis enthalten.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den Balkon, der mit Holzfliesen ausgestattet ist und einen angenehmen Blick auf die gepflegte Gemeinschaftsgrünanlage mit altem Baumbestand und Rhododendren bietet.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer. Neben dem Wohnbereich stehen zwei weitere Räume zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Dadurch eignet sich die Immobilie sowohl für Singles und Paare als auch für kleine Familien.

Das Badezimmer ist mit Badewanne, separater Dusche, Waschbecken und Spiegelschrank ausgestattet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC mit eigenem Waschbecken. Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen elektrischen Durchlauferhitzer.

Beheizt wird die Wohnung über eine Zentralheizung. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und wird vollständig möbliert übergeben, sodass sie kurzfristig bezogen oder vermietet werden kann.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 200,00 € und umfasst die laufenden Betriebs- und Bewirtschaftungskosten des Gemeinschaftseigentums.

Für das Jahr 2027 ist eine Strangsanierung der Wohnanlage vorgesehen. Die Maßnahme dient dem langfristigen Werterhalt und der Modernisierung der technischen Infrastruktur des Gebäudes.

Diese Wohnung verbindet Wohnkomfort, eine attraktive Lage innerhalb der Anlage und eine moderne Ausstattung zu einem interessanten Angebot – sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage. Gerne überzeugen wir Sie bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie.

Bei Fragen zur Finanzierung steht Ihnen Frau Keller von VON POLL FINANCE gerne beratend zur Seite.

Objektnummer: 26323066 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Ausstattung und Details

Gebäude & Bauweise
• Baujahr 1970, umfassende Sanierung 2021
• Etagenwohnung in einem 5-geschossigen Mehrfamilienhaus
• Zustand: gepflegt
• Personenaufzug vorhanden – ideal für Kinderwagen und Gepäck
Wohnbereich
• Helles, offenes Wohn-Esszimmer
• Vollausgestattete Einbauküche
• Pflegeleichter Vinylparkett-Bodenbelag
• Doppelverglasung (Holzrahmen)
• Liebevoll eingerichtet im skandinavischen Stil
• Balkonzugang vom Wohnzimmer
Schlafzimmer
• Schlafzimmer 1: Doppelbett, offener Kleiderschrank – das Elternzimmer
• Schlafzimmer 2: Etagenbett mit Schutzgittern, Kleiderschrank – das Kinderzimmer
Sanitär
• Badezimmer mit Badewanne und Dusche, Waschbecken, Spiegelschrank
• Separates Gäste-WC mit Waschbecken – kein Gedränge am Morgen
• Elektrischer Durchlauferhitzer
Außenbereich
• Balkon mit Holzfliesen-Belag
• Gepflegte Gemeinschaftsgrünanlage mit Bäumen und Rhododendron – ideal zum Spielen und Erholen
Sonstiges
• Vollständig möbliert und sofort bezugsfertig
• Hausgeld: 200,00 €/Monat

Objektnummer: 26323066 - 38644 Goslar / Hahnenklee

Alles zum Standort

Hahnenklee – Wo Familienurlaub und Abenteuer zu Hause sind

Hahnenklee-Bockswiese liegt auf rund 570 Metern Höhe im Westharz und ist ein staatlich anerkannter Luftkurort mit einem Klima, das Groß und Klein gut tut. Frische, saubere Bergluft, weitläufige Wälder und eine entspannte Atmosphäre machen den Ort zum idealen Rückzugsort für Familien, die dem Alltag entfliehen möchten.

Der absolute Liebling aller Altersgruppen ist der Bocksberg – der Hausberg Hahneklees, der direkt vom Ort erreichbar ist. Mit der Gondelbahn geht es bequem hinauf, und oben warten je nach Jahreszeit echte Abenteuer: Im Sommer begeistert der Baumwipfelpfad mit atemberaubenden Aussichten hoch über den Baumkronen, der Hochseilgarten bringt Herzklopfen im positiven Sinne, und die Sommerrodelbahn ist bei Kindern ein garantierter Hit. Im Winter verwandelt sich der Bocksberg in ein familienfreundliches kleines Skigebiet mit Anfänger- und Fortgeschrittenenpisten, Skiverleih vor Ort und einem gemütlichen Bergrestaurant zum Aufwärmen.

Rund um Hahnenklee erstreckt sich ein weitverzweigtes Netz an Wanderwegen für jedes Fitnesslevel – von kurzen, kinderwagentauglichen Spazierwegen bis hin zu ausgedehnten Tagestouren durch den Nationalpark Harz. Radfahren, Nordic Walking und im Winter Langlauf gehören zum Alltag im Ort und machen jeden Tag zum kleinen Abenteuer.

Für den täglichen Einkauf ist der charmante Dorfladen „Tante Enso" direkt im Ort eine praktische erste Anlaufstelle. Für größere Einkäufe fährt man bequem in die nahe gelegene Kaiserstadt Goslar (ca. 15 km) – mit allem, was die Familie braucht: Supermärkte, Restaurants, Ärzte und als Bonus das beeindruckende UNESCO-Weltkulturerbe der Altstadt, das auch für Kinder spannend ist. Alternativ bietet Clausthal-Zellerfeld weitere Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten.

Die Anbindung ans überregionale Straßennetz ist gut: Über die B241 und B498 erreicht man die A7 und A395 ohne Umwege.

Objektnummer: 26323066 - 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: 26323066 - 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