

Altenau

## 2-Zimmer-Ferienwohnung ( ca. 59 m<sup>2</sup> Wohnfläche) mit Balkon in zentrumsnaher Lage in Altenau

CODE DU BIEN: 24323144



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 56.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 59,16 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 24323144 - 38707 Altenau

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

CODE DU BIEN: 24323144 - 38707 Altenau

## En un coup d'œil

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| CODE DU BIEN           | 24323144                 |
| Surface habitable      | ca. 59,16 m <sup>2</sup> |
| Etage                  | 1                        |
| Pièces                 | 2                        |
| Chambres à coucher     | 1                        |
| Salles de bains        | 1                        |
| Année de construction  | 1966                     |
| Place de stationnement | 1 x surface libre        |

|                              |                                                     |
|------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 56.000 EUR                                          |
| Type                         | Etage                                               |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 2500,- € (inkl. MwSt.)      |
| État de la propriété         | Bon état                                            |
| Surface de plancher          | ca. 5 m <sup>2</sup>                                |
| Aménagement                  | Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 24323144 - 38707 Altenau

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 09.09.2029           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 185.00 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | F                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1966                                        |

CODE DU BIEN: 24323144 - 38707 Altenau

## La propriété



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 24323144 - 38707 Altenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24323144 - 38707 Altenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24323144 - 38707 Altenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24323144 - 38707 Altenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24323144 - 38707 Altenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24323144 - 38707 Altenau

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Geschäftsstellenleiter Jörg Gehrke (2. von Rechts)  
und sein freundliches Team

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

05323 - 96 23 43 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com/harz](http://www.von-poll.com/harz)

CODE DU BIEN: 24323144 - 38707 Altenau

## Une première impression

Diese Wohnung befindet sich in der ersten Etage eines 1966 erbauten Mehrfamilienhauses und umfasst eine Wohnfläche von ca. 59,16 m². Sie verfügt über zwei Zimmer, darunter ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer mit Ausgang zur Terrasse und dem Garten und ein Badezimmer mit Badewanne,.

Die Wohnung eignet sich ideal als dauerhafter Wohnsitz oder Ferienwohnung – perfekt für Paare oder Singles.

Sie wird unmöbliert, aber mit Einbauküche übergeben. Vom Flur aus gelangen Sie in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, die vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bietet. Hier befindet sich auch der Ausgang zum Balkon und Garten und ist zusätzlich mit einem Rollladen gesichert.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen Kleiderschrank.

Ein separater Kellerraum gehört zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum. Im gemeinschaftlich genutzten Waschkeller ist ein eigener Waschmaschinenanschluss vorhanden. Die Kfz-Stellplätze vor dem Haus können von allen Bewohnern genutzt werden, mit Ausnahme der reservierten Stellplätze.

Besonders hervorzuheben ist die Lage der Wohnung im Oberharzer Naturschutzgebiet. Die ruhige Hanglage, weit entfernt von der Durchfahrtsstraße, bietet einen unverbaubaren Blick auf die wunderschöne Natur. Gleichzeitig ist das Zentrum von Altenau, mit Restaurants, Bäckereien, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichem Nahverkehr, in nur vier Gehminuten erreichbar.

Die Umgebung lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten ein: Ob Wandern auf den nahegelegenen Wegen, ein Ausflug zur Okertalsperre oder Wintersport im Skigebiet Torfhaus, das nur 7 km entfernt ist – hier finden Sie ein abwechslungsreiches Angebot für jede Jahreszeit. Auch die fußläufig erreichbare Saunatherme „Heiße Brocken“ bietet eine perfekte Gelegenheit zur Entspannung.

Das monatliche Hausgeld liegt derzeit bei ca. 250 Euro und enthält alle Nebenkosten außer Strom.

Die Wohnung ist über eine Treppe vom Hauseingang aus leicht erreichbar. Mit ihrer Ausstattung, der ruhigen Lage und den zahlreichen Freizeitmöglichkeiten bietet diese Immobilie eine perfekte Kombination aus Wohnkomfort und Naturverbundenheit.

Zusätzlich bietet sich als seltene Möglichkeit an, auch die danebenliegende Wohnung eines weiteren Eigentümers zu übernehmen. Hier könnte man ohne Probleme eine große Wohnung mit 100 m² schaffen. Sprechen Sie uns gerne an.

Machen Sie diese Wohnung zu Ihrem neuen Zuhause oder zu Ihrem idealen

Rückzugsort! Gerne stehen wir Ihnen für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Auch bei der Finanzierung unterstützen wir Sie gerne in Zusammenarbeit mit Frau Keller von Poll Finance.

**CODE DU BIEN: 24323144 - 38707 Altenau**

## Tout sur l'emplacement

Die ehemals freie Bergstadt Altenau ist Bestandteil der Ortschaft Bergstadt Altenau-Schulenberg im Oberharz in der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld im Landkreis Goslar in Niedersachsen. Altenau ist ein staatlich anerkannter heilklimatischer Kurort im Oberharz. Altenau erhielt im Jahre 1617 Stadtrechte. Von 1972 bis 2014 gehörte die Bergstadt Altenau der Samtgemeinde Oberharz an.

Der Ort liegt zentral im Oberharz. Clausthal-Zellerfeld im Westen ist etwa zehn Kilometer, Goslar im Norden etwa 15 km und Osterode am Harz im Südwesten etwa 25 km entfernt. Östlich der Bergstadt befindet sich in zwölf Kilometern Entfernung der Gipfel des Brockens, den man von vielen Stellen Altenaus aus sehen kann. Altenau wird von Süd nach Nord von der Oker durchflossen. Weitere Bäche münden im Stadtgebiet in die Oker und verleihen Altenau ein Stadtbild mit zahlreichen Tälern und Hügelkuppen. Die Umgebung ist stark bewaldet.

Altenau ist heute ein heilklimatischer Kurort. Die Stadt wird von alten Bergmannshäusern aus der Zeit, als Altenau freie Bergstadt war, geprägt. Typisch für die Region ist die Verwendung von Holz als Baumaterial. Im Ort befindet sich die relativ kleine Holzkirche St. Nikolai, die im 17. Jahrhundert erbaut wurde. Die Häuser sind von alters her gut den harten Wintern angepasst und haben einen für den Harz typischen architektonischen Stil. Westlich der Ortsmitte liegt die Schützenklippe, von der aus sich ein Panoramablick über den Ort bietet.

2004 wurde in Altenau der größte Kräuterpark Deutschlands eröffnet. Viele tausend Touristen besuchen jährlich den ganzjährig gepflegten botanischen Garten, der eine Vielzahl an Varietäten zeigt. Weitere Sehenswürdigkeiten erreicht man über Wanderwege zu Fuß. So gelangt man über den Harzer Hexenstieg zum Dammgraben mit dem Dammhaus sowie dem Polsterberger Hubhaus. Des Weiteren führen Wanderwege zum Kellwassertal an der Vorsperre zur Okertalsperre sowie nach Torfhaus in den Nationalpark Harz. Die Heimatstube in Altenau bietet einen Einblick in die Geschichte des Oberharzes. Die dortige Ausstellung widmet sich besonders der Darstellung der Lebensumstände im Oberharz, die stark durch den Bergbau und die von ihm abhängigen Berufszweige – Hüttenwesen, Waldarbeit, Köhlerei und Fuhrwesen – geprägt waren. Ein wichtiger Schwerpunkt der Sammlung stellt das Lebenswerk des Künstlers Karl Reinecke-Altenau dar.

Altenau liegt an der Bundesstraße 498, die von Goslar nach Osterode führt. Über eine etwa acht Kilometer lange und bis zu neun Prozent steile Landstraße, die „Steile Wand“, erhält man in Torfhaus Anschluss an die B 4.

Omnibusse der RBB fahren nach Clausthal-Zellerfeld und Sankt Andreasberg. Zudem ist Altenau Endpunkt einer Fernbuslinie von Berlin, der so genannten BEX-Buslinie.

Bis 1976 war der Bahnhof Altenau Endpunkt der Innerstetalbahn, deren anderes Streckenende sich in Langelsheim befand. Im Jahr 1977 befuhr ein letzter Zug die Strecke. Aus Kostengründen wurde diese Strecke stillgelegt. Die Gleise wurden vollständig entfernt, die Trasse dient jetzt als Radweg und Langlauf-Loipe.

CODE DU BIEN: 24323144 - 38707 Altenau

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.9.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 185.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 24323144 - 38707 Altenau

## 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](mailto:harz@von-poll.com)

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

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)