Altenau

Kleines Ferien- oder Wohnhaus mit ca. 95 m² Wohnfläche im Zentrum von Altenau

Objektnummer: 25323104

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 129.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 95 m² • **ZIMMER:** 3 • **GRUNDSTÜCK:** 94 m²

Objektnummer: 25323104 - 38707 Altenau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25323104 - 38707 Altenau

Auf einen Blick

Objektnummer	25323104
Wohnfläche	ca. 95 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1900

Kaufpreis	129.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 20 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25323104 - 38707 Altenau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	96.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.07.2030	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 25323104 - 38707 Altenau

Die Immobilie

Objektnummer: 25323104 - 38707 Altenau

Die Immobilie

Objektnummer: 25323104 - 38707 Altenau

Die Immobilie

Objektnummer: 25323104 - 38707 Altenau

Die Immobilie

Objektnummer: 25323104 - 38707 Altenau

Die Immobilie

Objektnummer: 25323104 - 38707 Altenau

Die Immobilie

Objektnummer: 25323104 - 38707 Altenau

Die Immobilie

Objektnummer: 25323104 - 38707 Altenau

Die Immobilie

Objektnummer: 25323104 - 38707 Altenau

Die Immobilie

Objektnummer: 25323104 - 38707 Altenau

Die Immobilie

Objektnummer: 25323104 - 38707 Altenau

Die Immobilie

Objektnummer: 25323104 - 38707 Altenau

Die Immobilie

Objektnummer: 25323104 - 38707 Altenau

Die Immobilie

Objektnummer: 25323104 - 38707 Altenau

Die Immobilie

Objektnummer: 25323104 - 38707 Altenau

Die Immobilie

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

Objektnummer: 25323104 - 38707 Altenau

Ein erster Eindruck

Charmantes Einfamilienhaus direkt an der Oker mit großer Dachterrasse

Willkommen zu diesem gepflegten Einfamilienhaus im Zentrum von Altenau, das sich durch seine zentrale und dennoch naturnahe Lage direkt an der Oker auszeichnet. Das Haus bietet mit einer Wohnfläche von etwa 95 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 94 m² sowohl als gemütliches Zuhause als auch als komfortables Feriendomizil attraktive Nutzungsmöglichkeiten.
Das ursprüngliche Baujahr dieser Immobilie liegt im Jahr 1900. Im Jahr 2017 wurde das Haus umfassend grundrenoviert und befindet sich seither in einem modernen, einladenden Zustand, der den Charakter des Hauses bewahrt und zeitgemäßen Wohnkomfort bietet. Die Ausstattung entspricht einer normalen Ausstattungsqualität und richtet sich an Käufer, die Wert auf ein gepflegtes Gesamtbild legen.
Durch die optimale Raumaufteilung stehen insgesamt drei Zimmer zur Verfügung, darunter zwei separate Schlafzimmer, die sich ideal für Paare, kleine Familien oder Gäste eignen. Das Wohnzimmer bildet das zentrale Herzstück des Hauses und lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Große Fenster sorgen für angenehme Lichtverhältnisse und schaffen eine freundliche Atmosphäre.
Die separate Küche ist mit allen notwendigen Einbaugeräten vollständig ausgestattet, sodass tägliche Kochvorhaben problemlos umgesetzt werden können. Funktionalität und kurze Wege stehen hier im Vordergrund und machen die Nutzung besonders praktisch.
Das Badezimmer wurde ebenfalls modernisiert und verfügt über eine Dusche sowie ein WC.
Ein besonderes Highlight der Immobilie ist die großzügige Dachterrasse, die einen angenehmen Freizeit- und Erholungsbereich im Freien bietet. Ob für das Frühstück am Morgen, entspannte Stunden am Nachmittag oder stimmungsvolle Abende mit Blick auf die umliegende Natur – hier findet sich ein Platz für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.
Weitere praktische Details prägen das Angebot: Im Außenbereich steht ein Geräteschuppen zur Verfügung, der zusätzlichen Stauraum für Gartenutensilien, Fahrräder oder saisonale Gegenstände bietet. Die Beheizung erfolgt über eine sparsame und zuverlässige Zentralheizung, die ganzjährig für angenehme Temperaturen im Haus sorgt.
Das Umfeld in Altenau überzeugt durch eine gelungene Verbindung von zentraler Lage und naturnaher Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Einrichtungen und Freizeitanlagen befinden sich in bequemer Reichweite, ebenso wie zahlreiche Wanderwege und Ausflugsziele.

Auch eine Festvermietung ist für Kapitalanleger interessant. In den vergangenen Jahren wurde eine Kaltmiete von 650,- pro Monat erzielt.

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in Altenau bietet kompakten Wohnraum, moderne Ausstattung und eine ausgezeichnete Lage – ideale Voraussetzungen für ein unkompliziertes Wohnen oder entspannte Ferientage im Oberharz. Eine Besichtigung vor Ort empfiehlt sich, um die Vorzüge dieses Angebotes selbst zu erleben. Bei Interesse stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Für eine Finanzierung steht Ihnen "von Poll Finance" mit Frau Keller zur Verfügung.

Objektnummer: 25323104 - 38707 Altenau

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25323104 - 38707 Altenau

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.7.2030.
Endenergiebedarf beträgt 96.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25323104 - 38707 Altenau

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