

Altenau

# Attraktive Ferienwohnung in Altenau – 62 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer, Balkon & ideale Lage im Harz

Objektnummer: 26323050



**KAUFPREIS: 82.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 62 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26323050 - 38707 Altenau**

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

Objektnummer: 26323050 - 38707 Altenau

## Auf einen Blick

Objektnummer	26323050	Kaufpreis	82.500 EUR
Wohnfläche	ca. 62 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 2850,- € (inkl. MwSt.)
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Baujahr	1994		

Objektnummer: 26323050 - 38707 Altenau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	100.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.09.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26323050 - 38707 Altenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323050 - 38707 Altenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323050 - 38707 Altenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323050 - 38707 Altenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323050 - 38707 Altenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323050 - 38707 Altenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323050 - 38707 Altenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323050 - 38707 Altenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323050 - 38707 Altenau

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

**Objektnummer: 26323050 - 38707 Altenau**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Erdgeschoss-Eigentumswohnung in ruhiger Lage von Altenau im Harz überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und ein angenehmes Wohnambiente. Auf ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung ideale Voraussetzungen für Eigennutzer, Paare oder auch als attraktive Ferien- bzw. Kapitalanlage.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich, der durch seine offene Gestaltung ein modernes und zugleich gemütliches Wohngefühl vermittelt. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der einen schönen Rückzugsort im Freien bietet.

Auch das Schlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon und bietet somit zusätzlichen Wohnkomfort. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Das Badezimmer ist funktional gestaltet und mit einer Badewanne ausgestattet – perfekt für entspannte Momente. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung in einem gepflegten Zustand und bietet eine solide Basis für individuelles Wohnen.

Das Hausgeld beträgt 311,- € und enthält alle Kosten außer den Stromverbrauch.

Die Gas-Zentralheizung wurde im Haus 2024 erneuert.

Gern steht Ihnen "von Poll Finance" bei der Finanzierung zu Ihrer Verfügung.

**Objektnummer: 26323050 - 38707 Altenau**

## Ausstattung und Details

Gepflegte Gesamtausstattung mit funktionalem Grundriss

Heller Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit angenehmer Wohnatmosphäre

Einbauküche bereits vorhanden

Bodenbeläge in wohnlichen Materialien

Tageslichtfreundliche Räume durch großzügige Fensterflächen

Balkon mit Zugang vom Wohnbereich und Schlafzimmer

Badezimmer mit Badewanne

Isolierverglaste Holzfenster

Zentralheizung (Gas)

Ruhige Lage – ideal zur Erholung

Solide Bauweise

Keller vorhanden (zusätzliche Nutzfläche)

**Objektnummer: 26323050 - 38707 Altenau**

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im idyllischen Luftkurort Altenau im Harz – einer Region, die für ihre naturnahe Lage und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten bekannt ist.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zu einer Bäckerei direkt neben dem Gebäude, wodurch der tägliche Bedarf bequem und ohne großen Aufwand gedeckt werden kann.

Die Umgebung bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben, sodass umliegende Orte und Städte gut erreichbar sind.

Die Lage eignet sich ideal für Naturliebhaber: Wanderwege, Radstrecken und Wintersportmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung und machen den Standort sowohl für den Eigenbedarf als auch für Feriengäste besonders attraktiv.

**Objektnummer: 26323050 - 38707 Altenau**

## Weitere Informationen

**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 vorbehalten 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: 26323050 - 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](mailto:harz@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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