

Altenau

Schönes Bergmannshaus (ca. 240 m²) in zentraler Lage mit großem Grundstück 2948 m², 4 Garagen

Objektnummer: 26323097



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 129.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 243,35 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 2.948 m²

Objektnummer: 26323097 - 38707 Altenau

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

Objektnummer: 26323097 - 38707 Altenau

Auf einen Blick

Objektnummer	26323097
Wohnfläche	ca. 243,35 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Badezimmer	3
Baujahr	1870
Stellplatz	4 x Garage

Kaufpreis	129.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ausstattung	Garten/- mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26323097 - 38707 Altenau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	KEIN
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 26323097 - 38707 Altenau

Die Immobilie



Objektnummer: 26323097 - 38707 Altenau

Die Immobilie



Objektnummer: 26323097 - 38707 Altenau

Die Immobilie



Objektnummer: 26323097 - 38707 Altenau

Die Immobilie



Objektnummer: 26323097 - 38707 Altenau

Die Immobilie



Objektnummer: 26323097 - 38707 Altenau

Die Immobilie



Objektnummer: 26323097 - 38707 Altenau

Die Immobilie



Objektnummer: 26323097 - 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: 26323097 - 38707 Altenau

Ein erster Eindruck

Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2.948 m² präsentiert sich dieses vielseitige Wohnhaus in Altenau mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 243,35 m². Das umfangreiche Raumangebot, die unterschiedlichen Wohnbereiche sowie die zusätzlichen Ausbau- und Gestaltungsmöglichkeiten eröffnen interessante Perspektiven für Mehrgenerationenwohnen, eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder ein individuell entwickeltes Wohnkonzept.

Das Erdgeschoss gliedert sich in zwei derzeit bewohnte Wohneinheiten. Der rechtsseitige Wohnbereich verfügt über eine Küche mit Essbereich, zwei Zimmer, ein Badezimmer, einen Abstellraum sowie einen separaten Flur. Die zweite Wohneinheit umfasst im Erdgeschoss ein Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer und einen Hauswirtschaftsraum. Ein weiteres, dieser Einheit zugeordnetes Schlafzimmer befindet sich im Obergeschoss.

Darüber hinaus steht im Obergeschoss ein weiterer, in sich nutzbarer Wohnbereich zur Verfügung. Dieser umfasst ein großzügiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche, ein Badezimmer, einen Flur und einen Balkon. Ergänzt wird das Raumangebot durch vier weitere Zimmer, die derzeit nicht unmittelbar einer der bestehenden Wohneinheiten zugeordnet sind. Diese Flächen bieten vielfältige Möglichkeiten, beispielsweise als Gäste-, Arbeits-, Hobby- oder zusätzliche Wohnräume.

Die bewohnten Bereiche befinden sich überwiegend in einem gepflegten und nutzbaren Zustand. Punktuell besteht Renovierungsbedarf, insbesondere in einem Schlafzimmer. Die zusätzlichen Räume im Obergeschoss weisen hingegen einen deutlicheren Modernisierungs- und Renovierungsbedarf auf. Für zukünftige Eigentümer ergibt sich dadurch die Möglichkeit, diese Flächen grundlegend neu zu gestalten und an ein zeitgemäßes Wohnkonzept anzupassen.

Zusätzlich bietet das bislang nicht ausgebaute Dachgeschoss aufgrund seiner vorhandenen Raumhöhe weiteres Entwicklungspotenzial. Ein Ausbau zu zusätzlicher Wohn- oder Nutzfläche erscheint grundsätzlich denkbar, bedarf jedoch einer baurechtlichen und technischen Prüfung.

Das weitläufige Grundstück sowie insgesamt vier Garagen ergänzen das großzügige Platzangebot. Damit richtet sich die Immobilie insbesondere an Käufer, die vorhandenen Wohnraum mit langfristigem Entwicklungs- und Gestaltungspotenzial verbinden möchten.

Für Ihre Finanzierung steht Ihnen gerne Frau Keller, von Poll Finance zur Verfügung.

Objektnummer: 26323097 - 38707 Altenau

Ausstattung und Details

Ca. 243,35 m² Gesamtwohnfläche gemäß Wohnflächenberechnung

Davon ca. 101,34 m² im Erdgeschoss

Davon ca. 142,01 m² im Obergeschoss, einschließlich des zu 25 % angerechneten Balkons

Ca. 2.948 m² Grundstücksfläche

Zwei derzeit bewohnte Wohneinheiten

Weiterer, in sich nutzbarer Wohnbereich im Obergeschoss

- **Insgesamt mehrere Küchen- und Sanitärbereiche**
- **Teilweise vorhandene Einbauküchen**
- **Geflieste Badezimmer, überwiegend mit Dusche**
- **Balkon mit einer Grundfläche von ca. 7,65 m²**
- **Vier Garagen**
- **Kunststofffenster in nahezu sämtlichen Wohnbereichen**
- **Holzfenster in den Zimmern I bis IV des Obergeschosses**
- **Unterschiedliche Bodenbeläge, unter anderem Fliesen, Laminat, Teppichboden und Holzböden**
- **Teilweise charaktervolle Holzvertäfelungen und sichtbare Deckenelemente**
- **Hauswirtschaftsraum und Abstellraum**
- **Großzügiger gemeinschaftlicher Hauptflur mit Treppenhaus**
- **Ausbaupotenzial im Dachgeschoss bei entsprechender Genehmigungsfähigkeit**
- **Bewohnte Bereiche überwiegend gepflegt und nutzbar**
- **Punktueller Renovierungsbedarf innerhalb der bewohnten Flächen**
- **Deutlicher Modernisierungs- und Renovierungsbedarf in den zusätzlichen Räumen des Obergeschosses**

Objektnummer: 26323097 - 38707 Altenau

Alles zum Standort

Altenau steht für naturnahes Wohnen und Erholung inmitten der beeindruckenden Harzer Berglandschaft. Der staatlich anerkannte Luftkurort vereint Ruhe, Naturverbundenheit und hohe Lebensqualität mit einer guten Infrastruktur und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Eingebettet in ausgedehnte Wälder und umgeben von den Höhenzügen des Oberharzes, bietet Altenau ein einzigartiges Wohnumfeld für Naturliebhaber, Familien und Erholungssuchende. Die Nähe zum Nationalpark Harz, den Oberharzer Bergseen sowie den vielfältigen Wander- und Radwegen verleiht dem Standort einen besonderen Freizeit- und Erholungswert. Gleichzeitig prägen die traditionelle Harzer Architektur und die gewachsene Ortsstruktur den charmanten Charakter der Stadt.

Die Infrastruktur umfasst Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gastronomische Angebote, Ärzte sowie verschiedene Freizeit- und Sporteinrichtungen. Besonders bekannt ist Altenau für die Kristall „Heiße Brocken“ Therme, die ganzjährig Erholung und Wellness auf höchstem Niveau bietet. Die umliegenden Harzorte sowie die Städte Goslar, Clausthal-Zellerfeld und Braunlage sind über die Bundesstraßen schnell erreichbar.

Besonders hervorzuheben ist die seltene Kombination aus naturnahem Wohnen, gesundem Mittelgebirgsklima und einem hohen Freizeitwert. Ob Wanderungen durch den Nationalpark, Radtouren, Wintersport oder entspannte Stunden in der Therme – Altenau bietet eine Lebensqualität, die weit über das klassische Wohnen hinausgeht.

Überblick der Entfernungen:

- Wander- und Radwege im Nationalpark Harz: unmittelbar erreichbar
- Kristall „Heiße Brocken“ Therme: wenige Minuten
- Oberharzer Bergseen: circa 5 Minuten mit dem Auto
- Clausthal-Zellerfeld: circa 15 Minuten mit dem Auto
- Braunlage und Wurmberg-Skigebiet: circa 20 Minuten mit dem Auto
- Goslar: circa 25 Minuten mit dem Auto
- Autobahn A7 (Seesen): circa 35 Minuten mit dem Auto
- Flughafen Hannover: circa 90 Minuten mit dem Auto

Objektnummer: 26323097 - 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 Handelsregistersauszugs, 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: 26323097 - 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