

Altenau

## Ihre besondere Chance: Schönes Ferienhaus (115 m<sup>2</sup> Wohnfläche) direkt im Wald mit 2 Garagen

Objektnummer: 25323099



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

KAUFPREIS: 198.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 2.400 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25323099 - 38707 Altenau

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

Objektnummer: 25323099 - 38707 Altenau

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25323099   |
| Wohnfläche   | ca. 115 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 5          |
| Schlafzimmer | 3          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1953       |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 198.500 EUR                                                               |
| Haus                       | Ferienhaus                                                                |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2010                                                                      |
| Bauweise                   | Holz                                                                      |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

Objektnummer: 25323099 - 38707 Altenau

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                |                      |      |
|-------------|----------------|----------------------|------|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieinformationen | KEIN |
| Befuerung   | Öl             |                      |      |

Objektnummer: 25323099 - 38707 Altenau

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 25323099 - 38707 Altenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323099 - 38707 Altenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323099 - 38707 Altenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323099 - 38707 Altenau

## Die Immobilie



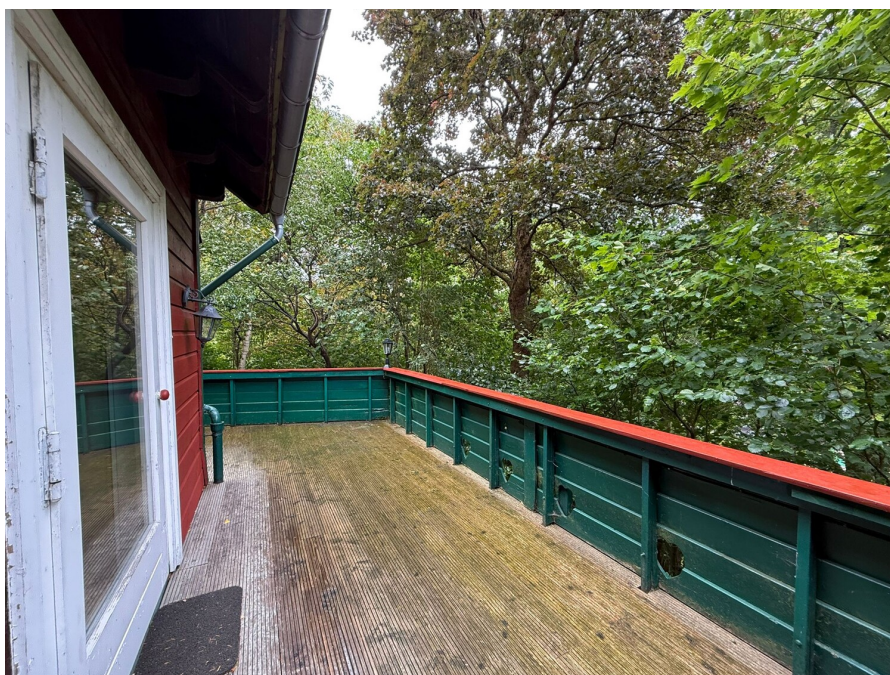
Objektnummer: 25323099 - 38707 Altenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323099 - 38707 Altenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323099 - 38707 Altenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323099 - 38707 Altenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323099 - 38707 Altenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323099 - 38707 Altenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323099 - 38707 Altenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323099 - 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](http://www.von-poll.com/harz)

Objektnummer: 25323099 - 38707 Altenau

## Ein erster Eindruck

Ferienhaus mit Harzer Doppeldach – Großzügiges Naturgrundstück, zentrumsnah

Das hier angebotene Ferienhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 115 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 2.400 m<sup>2</sup> Fläche. Die Immobilie aus dem Jahr 1953 präsentiert sich gepflegt und überzeugt durch ihren klassischen Harzer Doppeldach-Stil. Aufgrund der umfassenden Modernisierung im Jahr 2010 befinden sich viele wichtige Bereiche in einem guten Zustand, jedoch besteht insbesondere bei der Elektrik aus dem Jahr 1980 ein gewisser Renovierungsbedarf.

Das Haus liegt in einer sehr ruhigen Naturlage, umgeben von Wiesen und Wäldern, und eignet sich hervorragend als Feriendomizil zur Vermietung oder zur Eigennutzung. Dennoch profitieren Sie durch die zentrumsnahe Lage von kurzen Wegen zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Bitte beachten Sie, dass zum Haus lediglich ein Fußweg führt und keine eigene Autozufahrt vorhanden ist. Direkt am Grundstück stehen Ihnen jedoch zwei Garagen zur Verfügung, die als Park- oder Abstellfläche genutzt werden können.

Die Raumaufteilung ist funktional gestaltet: Insgesamt stehen Ihnen fünf Zimmer zur Verfügung, davon drei separate Schlafzimmer. Der großzügige, lichtdurchflutete Wohnbereich mit integriertem Essplatz bietet Zugang zu einer Terrasse, die als Rückzugsort im Grünen genutzt werden kann. Eine Einbauküche ist vorhanden und wird, ebenso wie die weiteren Möbel im Haus, mitverkauft.

Beide Badezimmer sind zweckmäßig ausgestattet. Die Fenster bieten einen angenehmen Blick ins Grüne.

Aufgrund der baulichen Gegebenheiten, wie Treppen und Zugängen, eignet sich das Haus nicht für gehbehinderte Personen oder Rollstuhlfahrer.

Für wohlige Wärme sorgt eine Ölheizung mit zentraler Steuerung, was gerade in den kühleren Monaten ein angenehmes Raumklima gewährleistet. Die Ausstattung entspricht einem normalen Standard, sodass sich diese Immobilie besonders für Käufer eignet, die eine Basis suchen, um ihr Wunsch-Feriendomizil mit persönlicher Note zu gestalten.

Das weitläufige Grundstück eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es für Gartenliebhaber, Freizeitaktivitäten oder als Spielfläche. Die ruhige Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Erholung in der Natur ein.

Zusammenfassend bietet dieses gepflegte Haus viel Potenzial für erholsame Ferientaufenthalte oder als Feriendomizil zur Vermietung, kombiniert mit der Möglichkeit, eigene Gestaltungsideen nach einer Renovierung umzusetzen. Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen oder vereinbaren einen Besichtigungstermin, damit Sie sich vor Ort ein Bild von dieser Immobilie machen können. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Bei Ihrer Finanzierung kann Sie Frau Keller von unserer “von Poll Finance” Abteilung gerne unterstützen.

Objektnummer: 25323099 - 38707 Altenau

## Ausstattung und Details

- sehr ruhige Naturlage
- 2 Garagen
- Zentrumsnah
- großes Grundstück
- ideales Feriendomizil zur Vermietung
- Harzer Doppeldach
- Einbauküche
- 3 Schlafzimmer
- schönes, großes Wohnzimmer mit Terrasse
- für gehbehinderte oder Rollstuhlfahrer nicht geeignet

Objektnummer: 25323099 - 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: 25323099 - 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 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.

Objektnummer: 25323099 - 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)