Altenau

Interessantes Wohn- und Geschäftshaus im Ortskern von Altenau mit viel Potential

Objektnummer: 2532[illegible]92

KAUFPREIS: 259.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 212 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 649 m²

Objektnummer: 25323092 - 38707 Altenau

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

Objektnummer: 25323092 - 38707 Altenau

Auf einen Blick

Objektnummer	2532309	Kaufpreis	259.000 EUR
Wohnfläche	ca. 212 m²	Provisi	Käuferprovision 3.57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dachform	Satteldach		
Zimmer	10		
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 211 m²
Baujahr	1900	usstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	2 x Carport, 3 x Freiplatz, 1 x G ge		

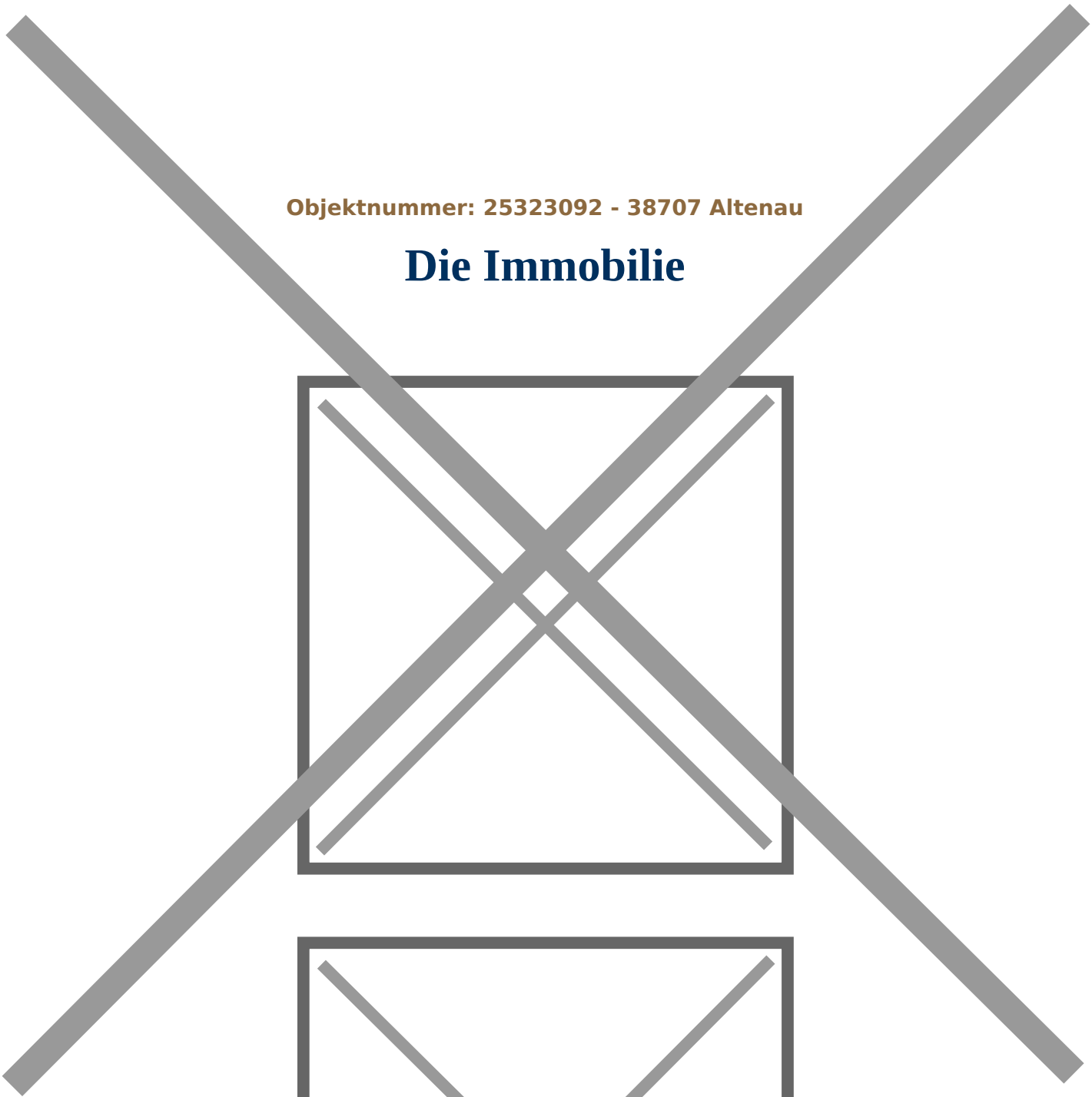
Objektnummer: 25323092 - 38707 Altenau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	244.5 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.07.2035	Endenergie-Effizienzklasse	G
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1900

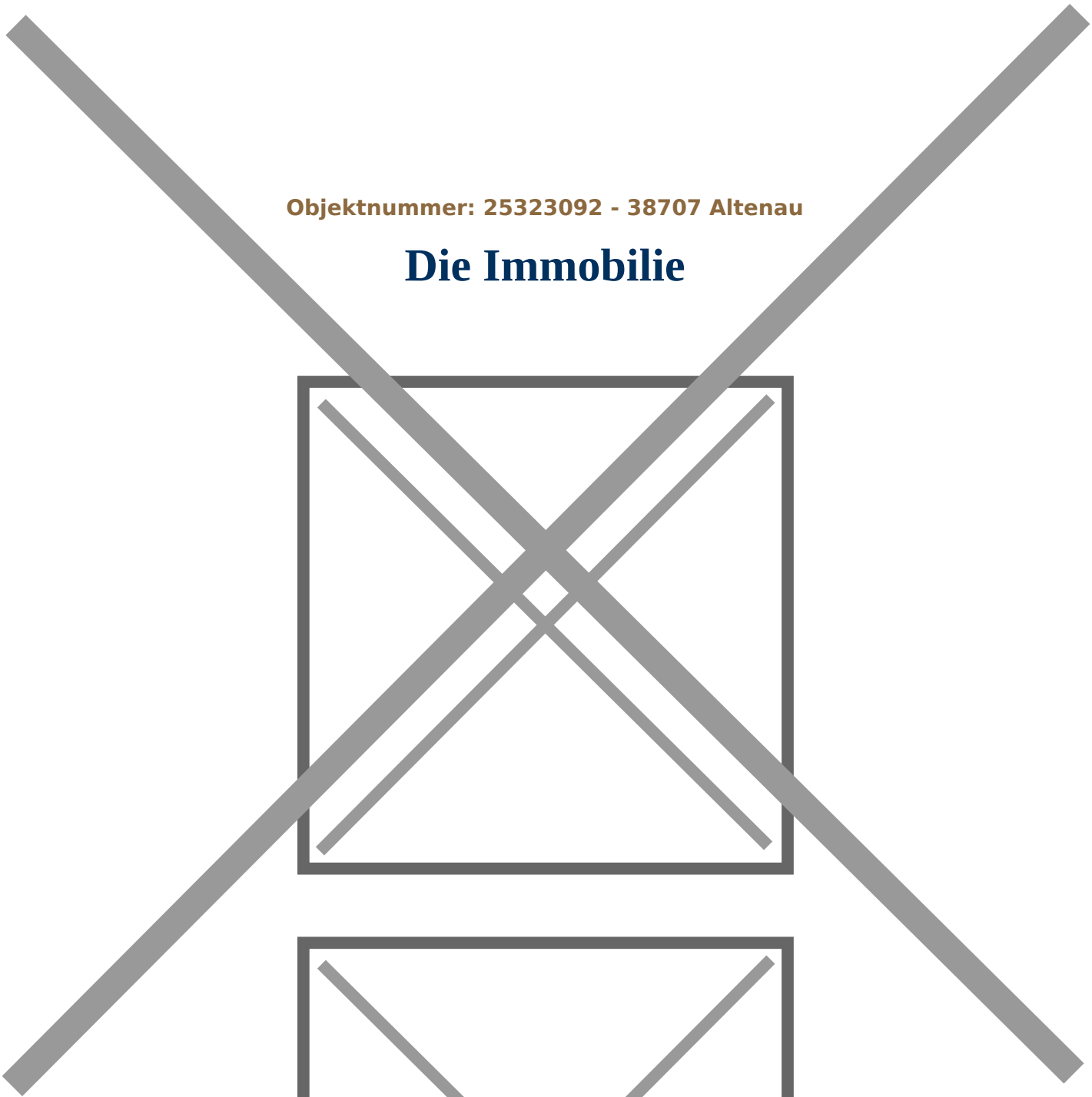
Objektnummer: 25323092 - 38707 Altenau

Die Immobilie



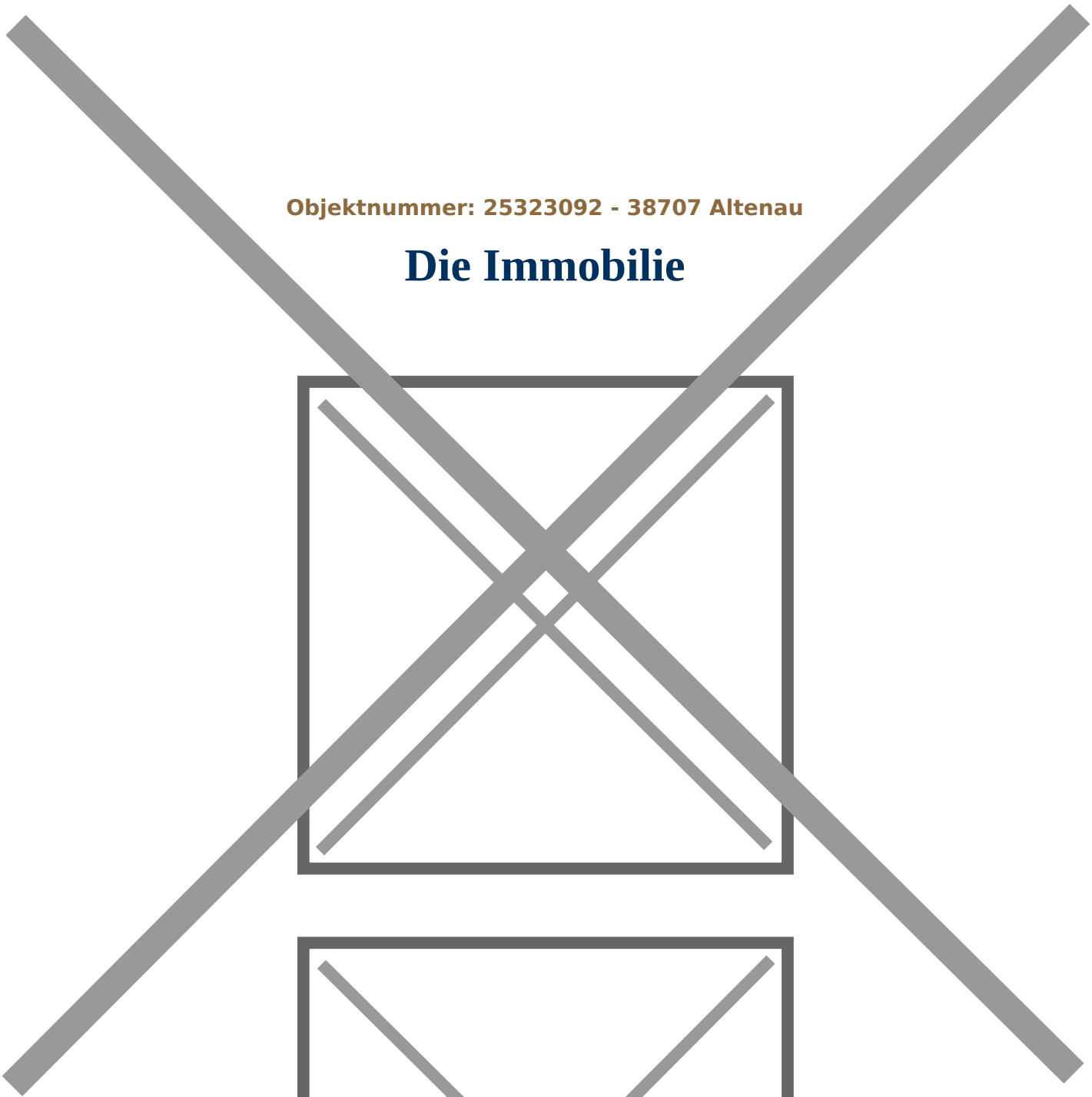
Objektnummer: 25323092 - 38707 Altenau

Die Immobilie



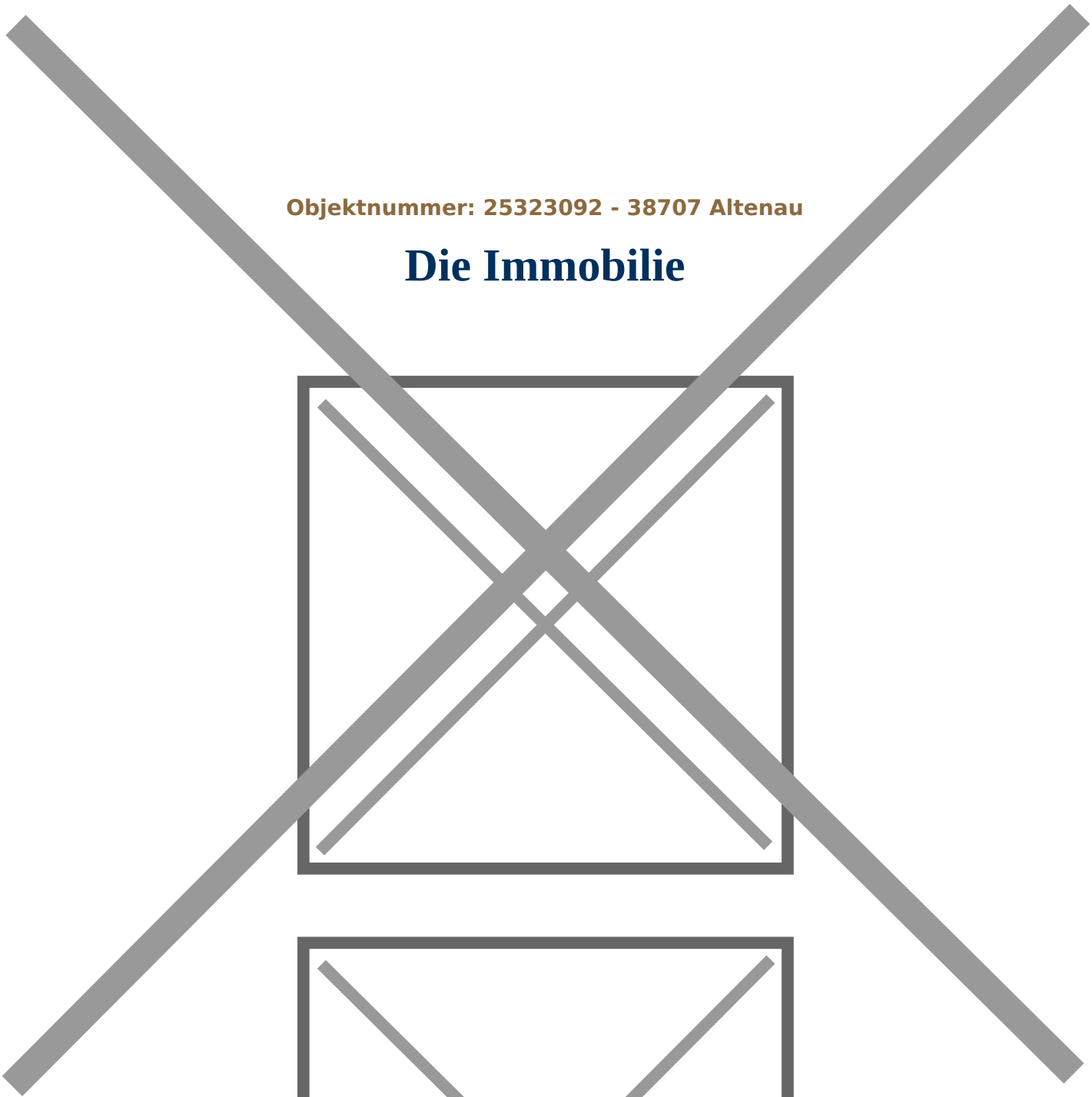
Objektnummer: 25323092 - 38707 Altenau

Die Immobilie



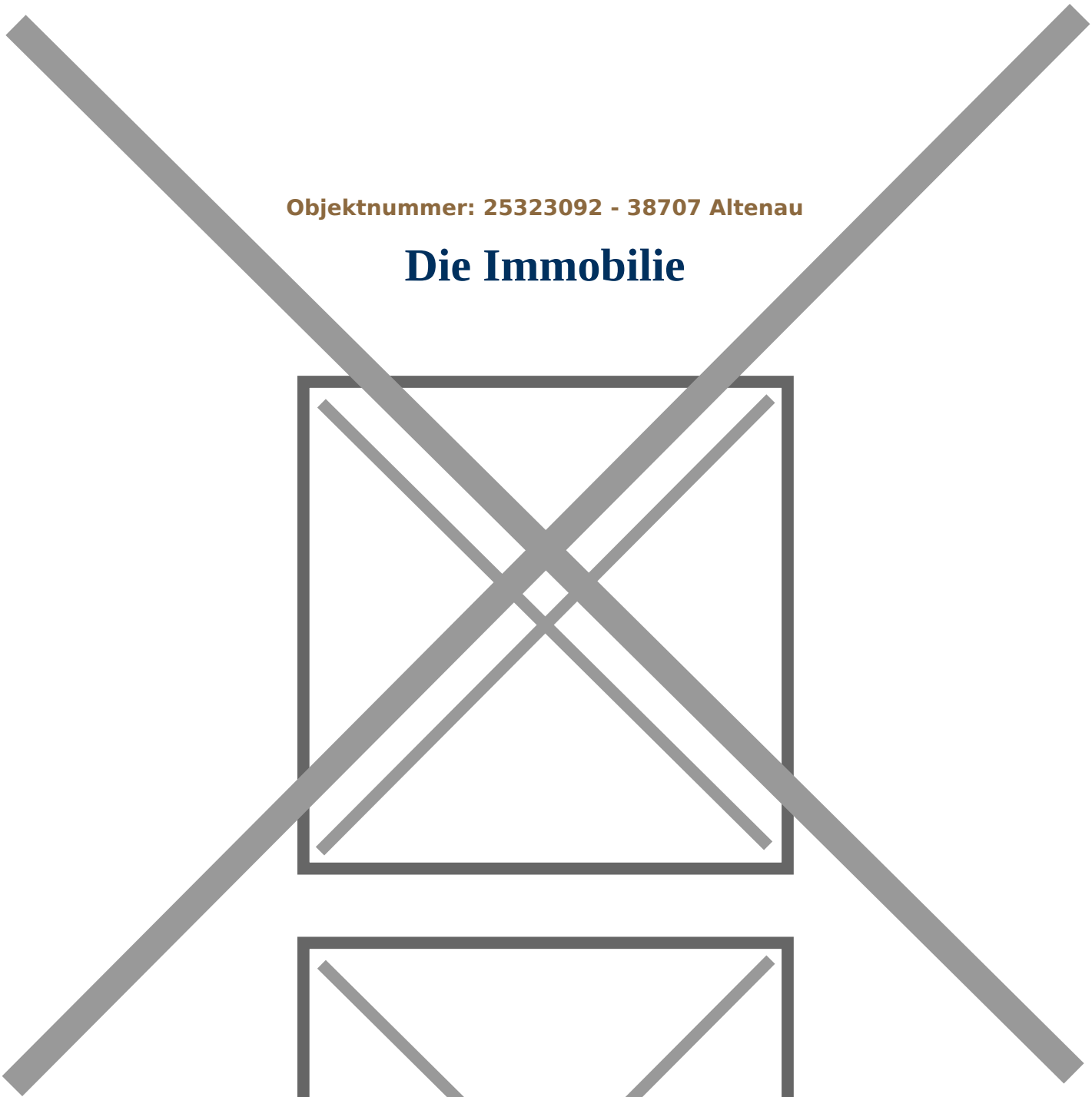
Objektnummer: 25323092 - 38707 Altenau

Die Immobilie



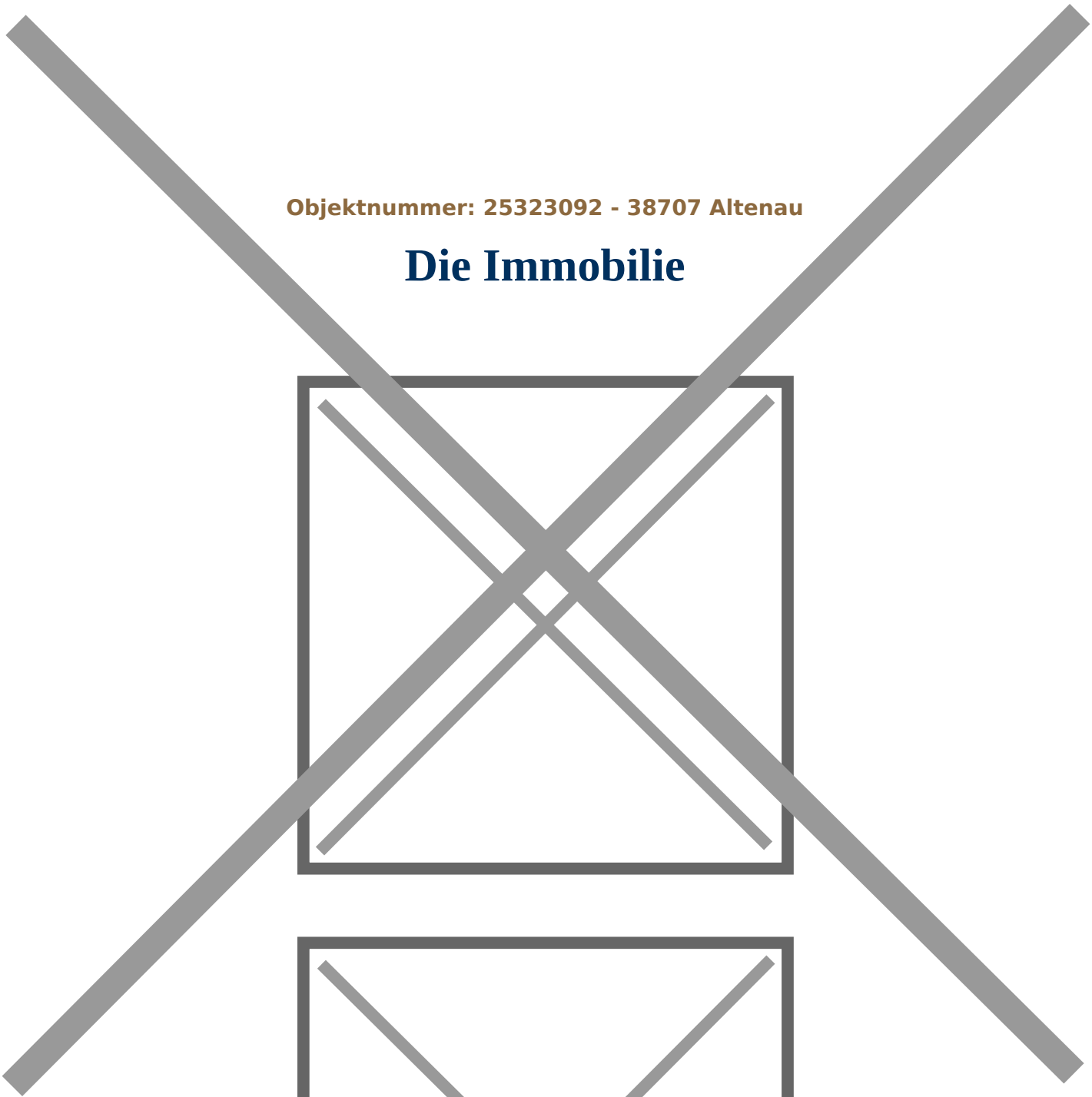
Objektnummer: 25323092 - 38707 Altenau

Die Immobilie



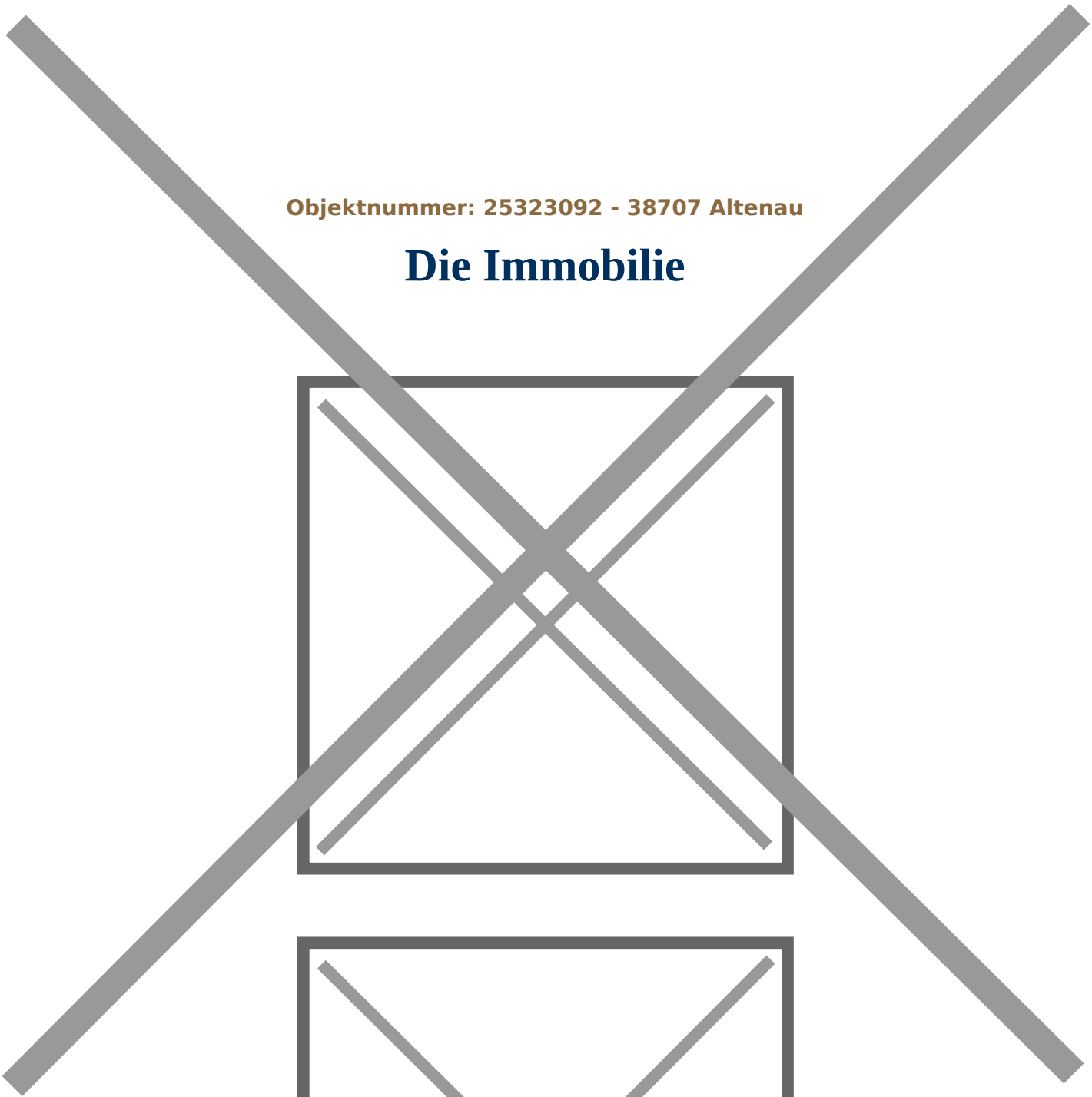
Objektnummer: 25323092 - 38707 Altenau

Die Immobilie



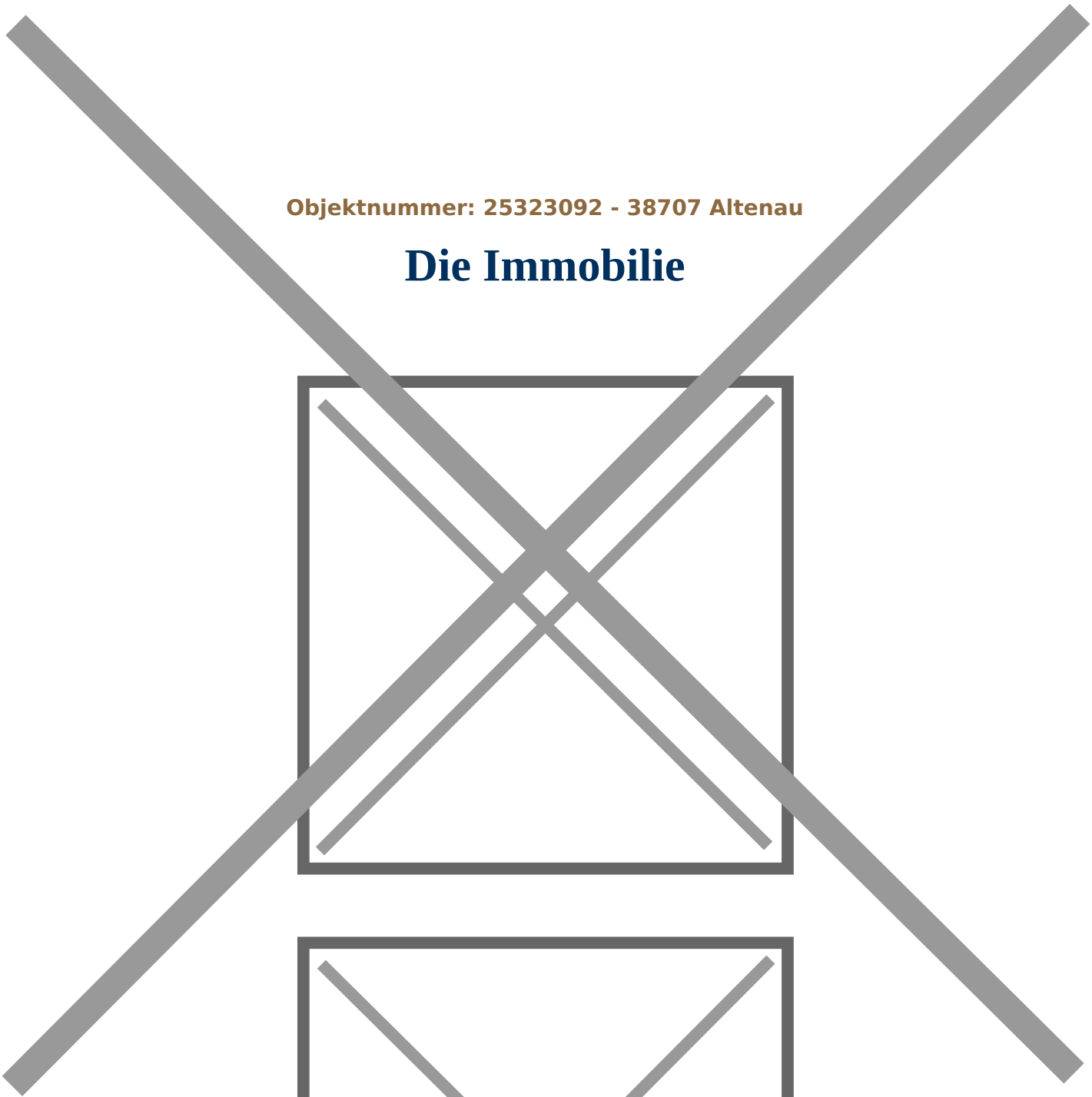
Objektnummer: 25323092 - 38707 Altenau

Die Immobilie



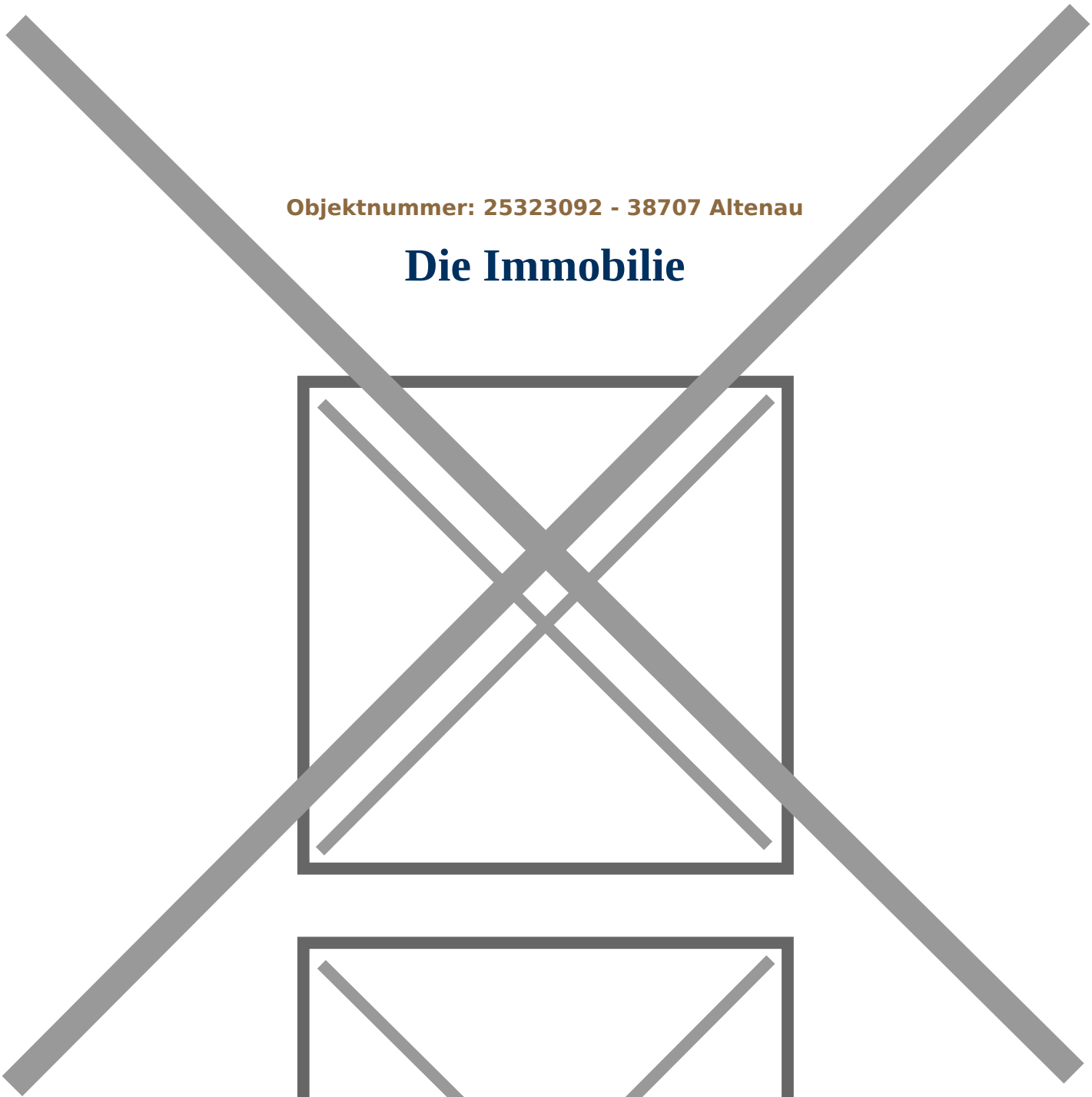
Objektnummer: 25323092 - 38707 Altenau

Die Immobilie



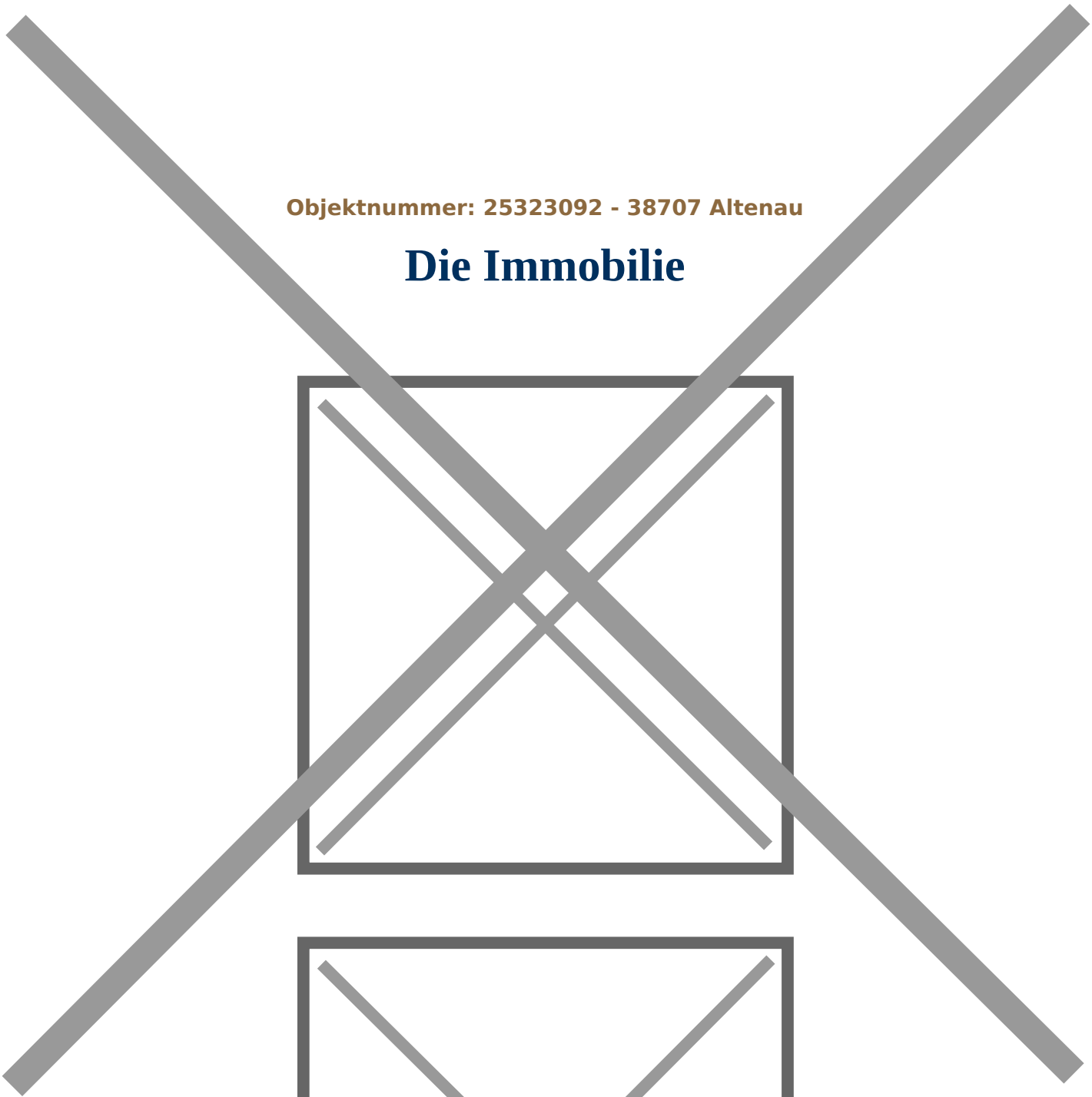
Objektnummer: 25323092 - 38707 Altenau

Die Immobilie



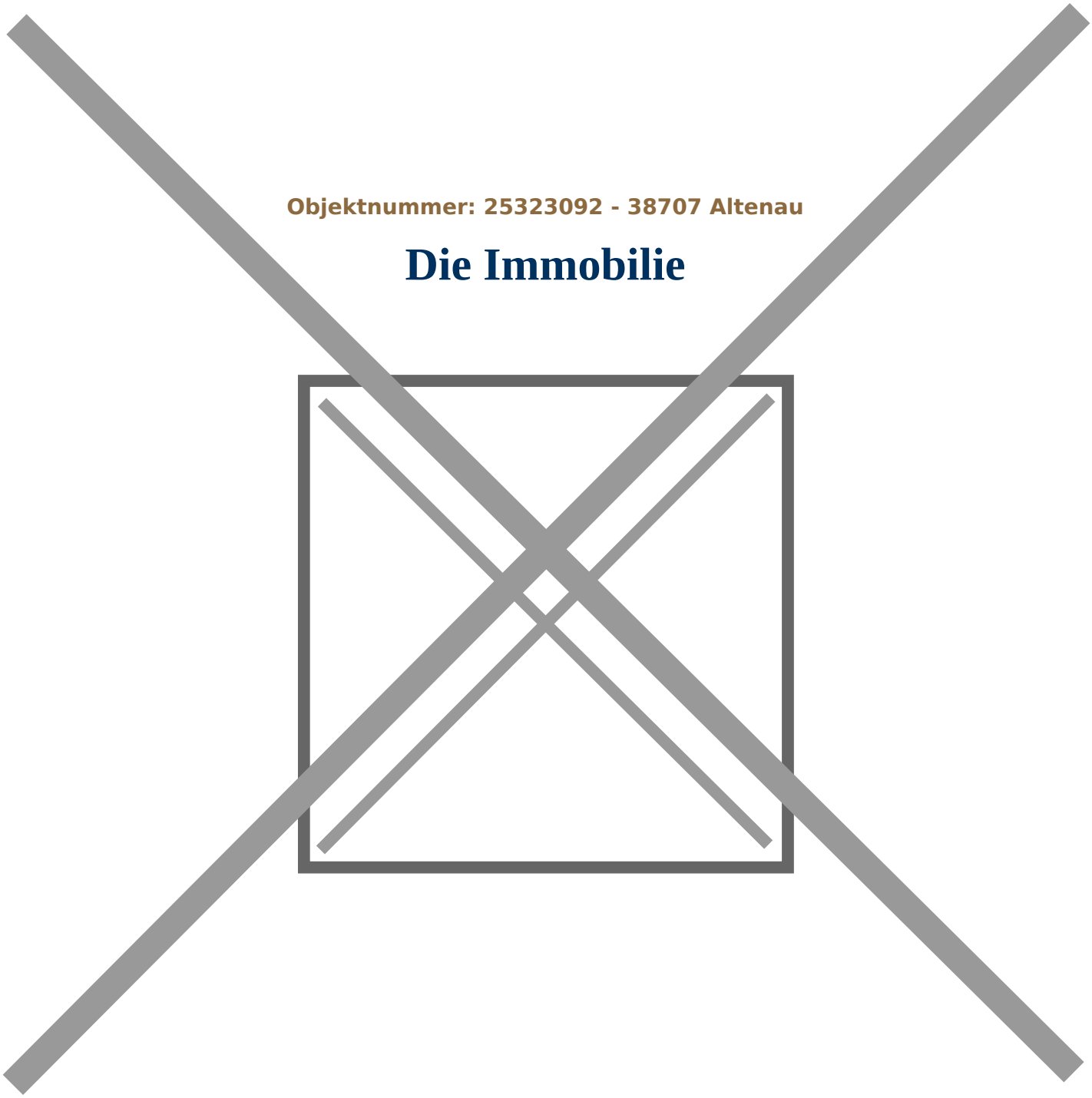
Objektnummer: 25323092 - 38707 Altenau

Die Immobilie



Objektnummer: 25323092 - 38707 Altenau

Die Immobilie



Objektnummer: 25323092 - 38707 Altenau

Ein erster Eindruck

In der beliebten Bergstadt Altenau und mitten im Zentrum steht dieses idyllische Wohn- und Geschäftshaus mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten auf einem ca. 649 m² großen Grundstück. Das Haus wurde um 1900 in Fachwerk-Bauweise errichtet und ca. im Jahr 1977 um einen Anbau erweitert. Insgesamt finden sich ca. 212 m² Wohnfläche und ca. 211 m² Nutzfläche inkl. des Ladengeschäfts.

Der Wohnbereich (1. und 2. OG) wird von den Eigentümern bewohnt und strahlt Wärme und Gemütlichkeit aus. Das absolute Highlight der Wohnetage ist die großzügige und traumhafte Terrasse - hier am Abend zu chillen und relaxen mit Blick in die Natur ist sensationell. Durch die Größe des Wohnbereiches eignet sich dieser auch hervorragend für eine Familie.

Äußerst spannend ist auch die Gewerbeeinheit mit den großen Fensterfronten, die viele Jahre als traditionsreiche Drogerie geführt wurde. Hier bieten sich aufgrund der Größe und der zahlreichen Nebenräume vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, wie z. B. Lebensmittelmarkt, Gastronomie, Physiotherapie, Büroräume, Bekleidungsgeschäft oder andere Gewerbebetriebe.

Die Immobilie befindet sich seit vielen Jahren im Familienbesitz und wurde immer liebevoll gepflegt. Jedoch möchten wir darauf hinweisen, dass teilweise der Standard nicht mehr den heutigen Ansprüchen gerecht wird und in einigen Bereichen Modernisierungs- bzw. Sanierungsstau besteht.

An die hofseitige Fassade grenzt das Carport und diverse PKW-Aussenstellplätze. Eine [illegible]

Hier erwerben Sie eine interessante und zeitlose Immobilie in einem fantastischen Umfeld und einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und die Besichtigung mit Ihnen. - Für Ihre Finanzierung steht Ihnen sehr gern von Poll Finance mit Frau Keller zur Seite.

Objektnummer: 25323092 - 38707 Altenau

Ausstattung und Details

-Gaszentralheizung (Brenn[illegible]us 1988)
-Harzer Doppeldach
-teilweise Holzfenster, teilweise K[illegible]tstofffenster
-geflieste Bäder
-Teppichfussböden
-Einbauschränke
-großzügige Ladenfläche
-diverse Nebenräume
-wunderschöne und große Dachterr[illegible]mit Markise
-Carport
-Garage
-und vieles mehr

Objektnummer: 25323092 - 38707 Altenau

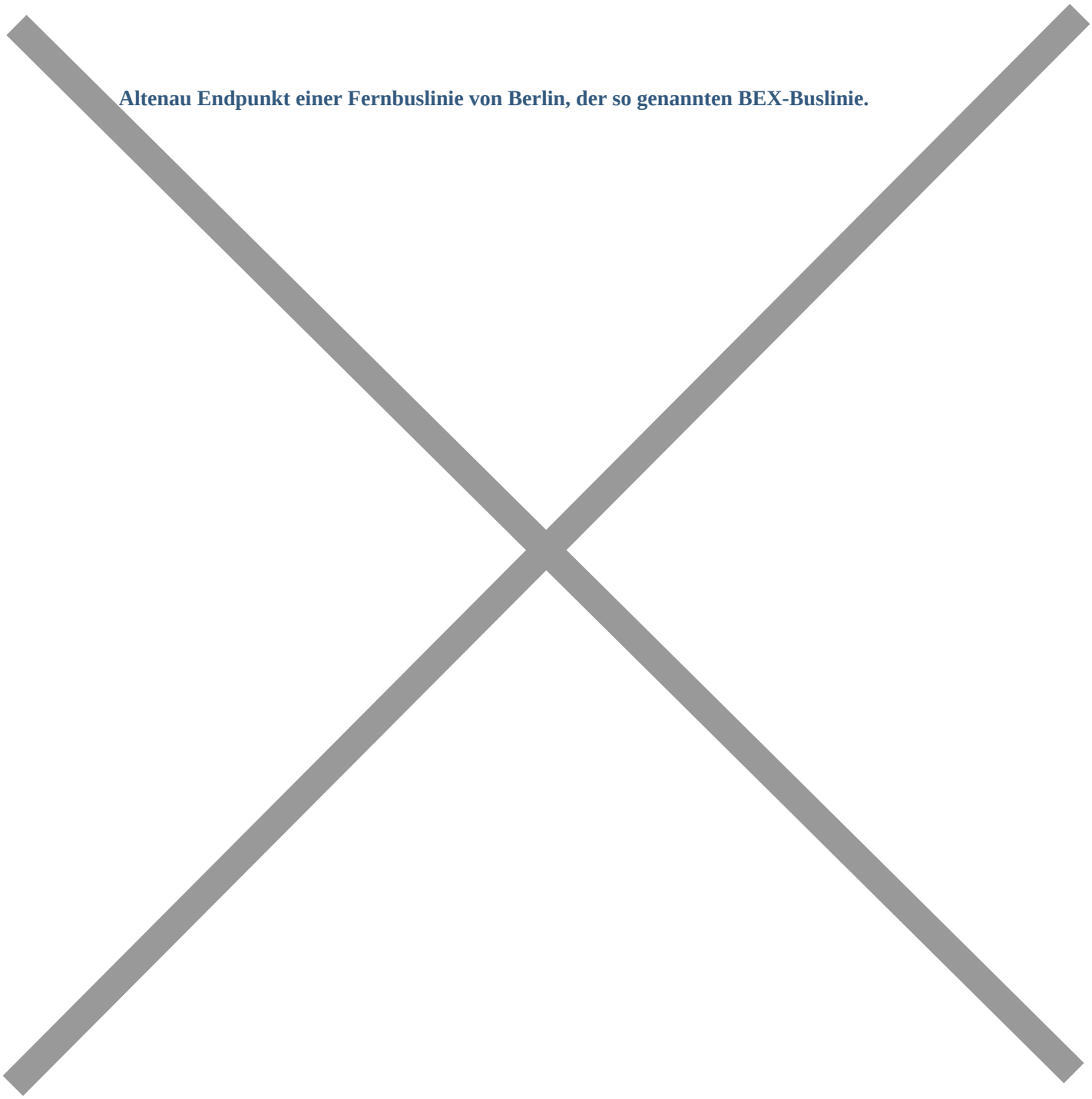
Alles zum Standort

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 Kilometer 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 malerischen 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 an harten Winter angepasst und haben einen für den Harz typischen architektonischen Stil. Südlich 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 [illegible] 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: 25323092 - 38707 Altenau

Weitere Informationen

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 1[illegible]bs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernstliches Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises erhalten (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 [illegible]

Objektnummer: 25323092 - 38707 Altenau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 6, 38678 Clausthal-Zellerfeld
Tel.: 05323 - 9043 0
E-Mail: harz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com