Altenau

# Gepflegte Eigentumswohnung im Ferienpark Altenau, ca. 45 m² mit Balkon

***Objektnummer: 25323904***

**KAUFPREIS:** 49.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 45 $m^2$ • **ZIMMER:** 1

**Objektnummer: 25323904 - 38707 Altenau**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25323904 - 38707 Altenau**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25323904 |
| Wohnfläche | ca. 45 m² |
| Etage | 2 |
| Zimmer | 1 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1973 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 49.000 EUR |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon |

**Objektnummer: 25323904 - 38707 Altenau**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fernwärme |
| Wesentlicher Energieträger | Fern |
| Energieausweis gültig bis | 30.05.2028 |
| Befeuerung | Fernwärme |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Endenergie-verbrauch | 70.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | B |
| Baujahr laut Energieausweis | 1972 |

**Objektnummer: 25323904 - 38707 Altenau**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25323904 - 38707 Altenau**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25323904 - 38707 Altenau**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25323904 - 38707 Altenau**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25323904 - 38707 Altenau**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25323904 - 38707 Altenau**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25323904 - 38707 Altenau**

# Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

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: 25323904 - 38707 Altenau**

# Ein erster Eindruck

Im Stadtteil Altenau, der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld, liegt diese ca. 45 m² große, gepflegte Wohnung in einem der Ferienpark-Hochhäuser mit schöner Aussicht in die innere Parkanlage.
Der Miteigentumsanteil beträgt 84/100.000.

Vom Wohn- und Esszimmer, das 2018 mit neuen Möbeln ausgestattet wurde, haben Sie direkten Zugang zum Balkon. Eine neuwertige Winkler-Küche aus 2018 schließt sich an.
Das kleine Kinderzimmer wurde 2021 mit einem massiven, hochwertigen Doppelstock-Bett ausgestattet. Hier wurde auch das Fenster erneuert.
Das Bad ist mit einer Dusche, einem WC und einem Waschbecken ausgestattet.
Im Elternschlafzimmer stehen zur Zeit zwei Einzelbetten.
Ein hochwertiger Einbauschrank ist im Flur über die gesamte Länge eingebaut.
Der Zählerkasten für die Elektrik wurde 2018 erneuert und 2020 ein eigener DSL-Anschluss in die Wohnung gelegt.

Das Hausgeld beträgt derzeit ca. € 130,00/Monat und enthält, neben den normalen Nebenkosten, auch Wasser und Heizung.

Die Wohnung bietet sich ideal als feste Wohnung oder Ferienwohnung für Sie an und ist sofort verfügbar.

Der Preis beinhaltet die Einbauküche und die komplette Möblierung.

Optional kann zu dieser Wohnung ein aufwendig sanierter Garagenstellplatz im nahe gelegenen Garagenhaus erworben werden.

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

**Objektnummer: 25323904 - 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.

Viele 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.

Bis 1976 war der Bahnhof Altenau Endpunkt der Innerstetalbahn, deren anderes Streckenende sich in Langelsheim befand. Im Jahr 1977 befuhr ein letzter Zug die Strecke. Aus Kostengründen wurde diese Strecke stillgelegt. Die Gleise wurden vollständig entfernt, die Trasse dient jetzt als Radweg und Langlauf-Loipe.

**Objektnummer: 25323904 - 38707 Altenau**

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.5.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 70.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

**Objektnummer: 25323904 - 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