

Altenau

# Gemütliches Reihenhaus (90 m<sup>2</sup>) mit Garten im Herzen des Oberharzes

Objektnummer: 26323070



KAUFPREIS: 125.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 233 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26323070 - 38707 Altenau**

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

Objektnummer: 26323070 - 38707 Altenau

## Auf einen Blick

Objektnummer	26323070	Kaufpreis	125.000 EUR
Wohnfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2019
Badezimmer	1	Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Baujahr	1957	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26323070 - 38707 Altenau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	301.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.05.2018	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1958

Objektnummer: 26323070 - 38707 Altenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323070 - 38707 Altenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323070 - 38707 Altenau

## Die Immobilie



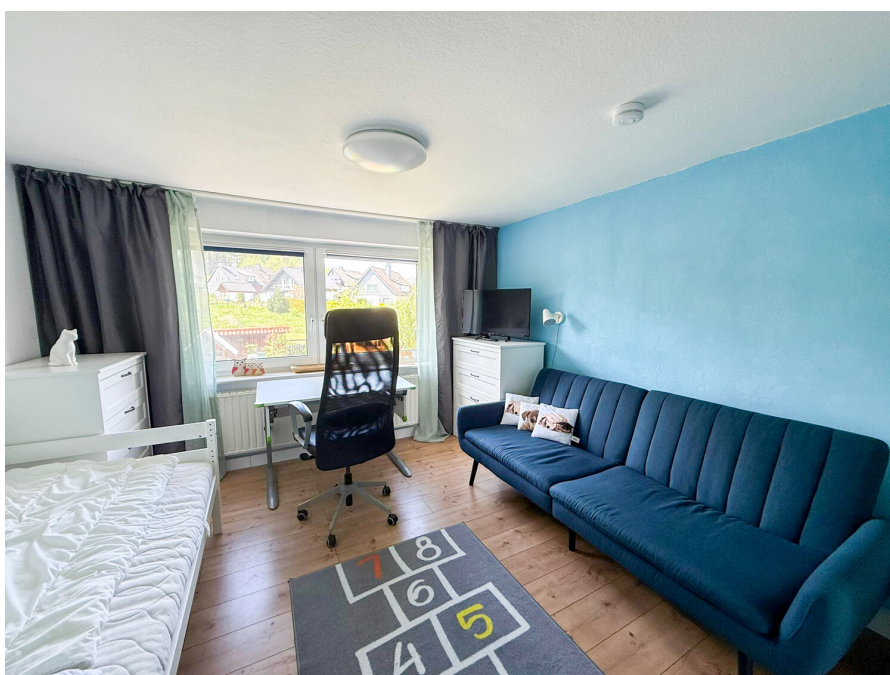
Objektnummer: 26323070 - 38707 Altenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323070 - 38707 Altenau

## Die Immobilie



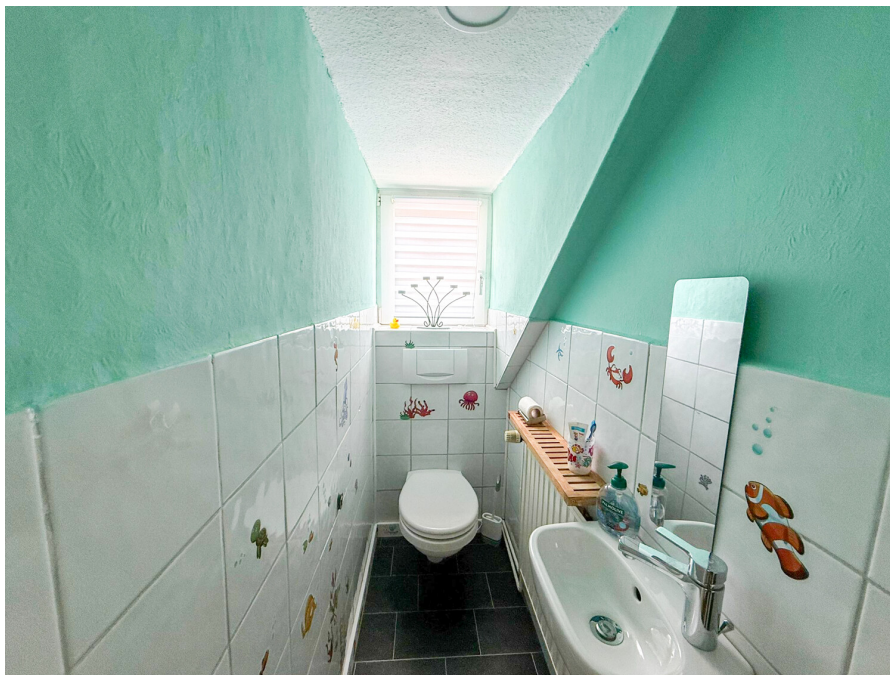
Objektnummer: 26323070 - 38707 Altenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323070 - 38707 Altenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323070 - 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: 26323070 - 38707 Altenau**

## **Ein erster Eindruck**

**Dieses charmante und gepflegte Reihenhaus überzeugt durch eine wohnliche Atmosphäre, durchdachte Aufteilung und zahlreiche Modernisierungen der vergangenen Jahre. Auf zwei Wohnebenen verteilen sich sechs Zimmer mit insgesamt rund 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche — kompakt, funktional und mit viel Liebe zum Detail gestaltet.**

**Das Haus eignet sich als fester Wohnsitz oder als eigenes Ferienhaus.**

**Eine Ferienvermietung ist offiziell nicht gestattet.**

**Das Erdgeschoss begeistert durch einen hellen Wohnbereich mit dekorativem Kaminofen, einer stimmungsvollen Natursteinakzentwand und großzügigem Tageslichteinfall. Die angrenzende Einbauküche wurde 2020 vollständig erneuert und ist hochwertig ausgestattet. Das Esszimmer öffnet sich zur Terrasse und dem ruhigen Garten — ein einladender Übergang von innen nach außen.**

**Im Obergeschoss befinden sich das Elternschlafzimmer sowie zwei weitere Kinderzimmer und ein Tageslichtbad, das durch ein Dachflächenfenster natürlich belichtet wird. Ein separates Gäste-WC ergänzt die Sanitärausstattung. Im Kellergeschoss steht ein geräumiger Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine und Trockner zur Verfügung.**

**Der Garten mit Terrasse, Spielturm und Gartenhaus bietet ausreichend Platz für Kinder und Erholung im Grünen. Die charakteristische Holzfassade in Schwedenrot verleiht dem Haus seinen unverwechselbaren Charakter.**

**Objektnummer: 26323070 - 38707 Altenau**

## **Ausstattung und Details**

- **Kaminofen im Wohnzimmer**
- **Natursteinakzentwand im Wohnbereich**
- **Einbauküche vollständig erneuert (2020)**
- **Elektrik Küche erneuert (2020)**
- **Neue Kunststofffenster und -türen (Außen)**
- **Rollläden an der Fassade**
- **Neue Fußböden und Innentüren**
- **Grundsaniert 2002**
- **Gauben gedämmt und verschiefert**
- **Schornsteinverkleidung erneuert**
- **Harzer Doppeldach**
- **Tageslichtbad mit Dachflächenfenster im DG**
- **Separates Gäste-WC**
- **Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine und Trockner**
- **Terrasse mit Gartenzugang**
- **Gartenhaus**
- **Spielturm im Garten**

**Objektnummer: 26323070 - 38707 Altenau**

## **Alles zum Standort**

Altenau liegt im Herzen des Oberharzes auf rund 500 Metern Höhe und zählt zu den beliebtesten Wohnorten der Region. Die Kleinstadt verbindet naturnahe Ruhe mit einer soliden Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Ärzte sind fußläufig erreichbar, eine Kurklinik sowie mehrere Kindergärten befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Für weiterführende Schulen und spezialisierte Bildungsangebote sind benachbarte Städte wie Clausthal-Zellerfeld (ca. 10 km) und Goslar (ca. 25 km) bequem zu erreichen.

Das Freizeitangebot überzeugt besonders Familien: Der Kurpark und der Kleine Oker Park laden zu Spaziergängen und Entspannung ein, zahlreiche Spielplätze sowie Sport- und Fitnessanlagen sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Ein besonderes Highlight ist die Altenauer Therme — eines der beliebtesten Erholungsbäder im Harz — die fußläufig gelegen ist und Familien, Sportlern und Erholungssuchenden gleichermaßen ein hochwertiges Freizeitangebot bietet.

Die überregionale Verkehrsanbindung erfolgt komfortabel über die B498 und B242. Mehrere Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe sichern die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und ermöglichen eine unkomplizierte Mobilität innerhalb der Region. In der Umgebung warten darüber hinaus weitläufige Wanderwege, Loipen und Skiabfahrten — Natur und Erholung direkt vor der Haustür, das ganze Jahr.

**Objektnummer: 26323070 - 38707 Altenau**

## **Sonstige Angaben**

**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 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: 26323070 - 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)**