

Altenau

Two-family house with holiday apartment (250 m² living space) and additional space for your work/hobby

Property ID: 25323090



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 289.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 270 m² • ROOMS: 11 • LAND AREA: 3.100 m²

Property ID: 25323090 - 38707 Altenau

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25323090 - 38707 Altenau

At a glance

Property ID	25323090
Living Space	ca. 270 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	11
Bathrooms	3
Year of construction	1964
Type of parking	5 x Outdoor parking space, 3 x Garage

Purchase Price	289.000 EUR
Commission	KaufpreisesKäuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 150 m²
Equipment	Terrace, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25323090 - 38707 Altenau

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	381.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	09.03.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1960

Property ID: 25323090 - 38707 Altenau

The property



www.von-poll.com



www.von-poll.com

Property ID: 25323090 - 38707 Altenau

The property



Property ID: 25323090 - 38707 Altenau

The property



Property ID: 25323090 - 38707 Altenau

The property



Property ID: 25323090 - 38707 Altenau

The property



Property ID: 25323090 - 38707 Altenau

The property



Property ID: 25323090 - 38707 Altenau

The property



Property ID: 25323090 - 38707 Altenau

The property



Property ID: 25323090 - 38707 Altenau

The property



Property ID: 25323090 - 38707 Altenau

The property



Property ID: 25323090 - 38707 Altenau

The property



Property ID: 25323090 - 38707 Altenau

The property



Property ID: 25323090 - 38707 Altenau

The property



Property ID: 25323090 - 38707 Altenau

The property



Property ID: 25323090 - 38707 Altenau

The property



Property ID: 25323090 - 38707 Altenau

The property



Property ID: 25323090 - 38707 Altenau

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Property ID: 25323090 - 38707 Altenau

A first impression

Spacious two-family house with a large garden and versatile living space. This well-maintained two-family house with an additional holiday apartment and extensive potential uses is situated on a generous plot of approximately 3,100 m². Built in 1964, the property offers approximately 270 m² of living space in three separate apartments, providing ample room and flexibility – an attractive option for families, multi-generational living, or combining living and working. The apartment in the main house could easily be combined into one large unit. A suitable staircase is already in place. The house comprises a total of 11 rooms, including three bedrooms per apartment, as well as additional offices and living areas. Three bathrooms with natural light are available, one of which was renovated in 2015 and meets modern standards of comfort and amenities. The two main apartments are in good, well-maintained condition, while the separate holiday apartment requires some renovation and offers space for individual design ideas. The central apartment is characterized by its spacious living and dining area, which offers a variety of uses. The kitchens are practically laid out and each offers ample storage space. Inviting windows provide pleasant natural light in all rooms. Further highlights include three separate offices, ideal for home offices or individual workspaces. The house's finishes meet standard requirements. The outbuildings and grounds are equally impressive: an approximately 180 m² hall allows for flexible use as a workshop, hobby room, or storage space. Two spacious garages and a smaller garage are available, offering plenty of parking for vehicles, bicycles, or garden equipment. The two driveways facilitate access and enhance convenience – ideal for separate living areas or for accommodating visitors. The expansive garden offers numerous opportunities for leisure activities, play, or relaxation. The generous grounds are also suitable for keeping animals or pursuing gardening ambitions. The property's location combines privacy with excellent transport links; all essential amenities, schools, and shops are easily accessible. The entire building is heated by an efficient gas central heating system, which was renewed in 2005. This means a modern, economical heating system is already in place. Overall, the property offers a well-maintained living environment with versatile usage options and a solid building structure. This house combines a spacious layout with practical ancillary spaces on a generous plot of land. The combination of living space, a hall, garages, and offices, along with the flexible room layout, makes this property attractive for larger families, multi-generational living arrangements, and business owners alike. We would be happy to provide further information and look forward to hearing from you to arrange a viewing. Ms. Keller from Poll Finance will be pleased to assist you with your financing needs.

Property ID: 25323090 - 38707 Altenau

Details of amenities

- Großes Grundstück
- 270 qm Wohnfläche in 3 Wohneinheiten
- Halle mit 180 qm
- 2 große Garagen, eine kleinen Garage
- 3 Büros
- großer Garten
- 2 Zufahrten
- Gasheizung 2005
- 2 Wohnung guter Zustand, Ferienwohnung Renovierung nötig
- ein Bad 2015

Property ID: 25323090 - 38707 Altenau

All about the location

Altenau ist ein charmantes Bergstädtchen im Oberharz, Niedersachsen, das sich durch seine malerische Lage inmitten der Harzer Berglandschaft auszeichnet. Mit rund 1.600 Einwohnern (Stand: 2024) gehört Altenau zu den kleineren Orten im Harz, bietet jedoch eine reiche Geschichte, die bis ins Mittelalter zurückreicht. Der Ort war lange durch den Bergbau geprägt und hat sich heute zu einem beliebten Ziel für Erholungssuchende und Naturliebhaber entwickelt. Seit der Eingemeindung gehört Altenau zur Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld.

Tourismus

Altenau ist besonders bekannt für sein entspannendes Flair und die Nähe zur Natur. Ein Highlight ist die Therme "Heißer Brocken", die mit ihren Sauna- und Wellness-Angeboten Besucher aus nah und fern anzieht. Zudem ist Altenau ein idealer Ausgangspunkt für Wanderungen und Radtouren, insbesondere durch den Nationalpark Harz, der eine einzigartige Flora und Fauna bietet.

Auch der KräuterPark Altenau lockt zahlreiche Besucher an. Mit über 1.000 Kräuterarten gilt er als der größte Kräutergarten Deutschlands und vermittelt viel Wissenswertes über die Heil- und Würzkräuter der Welt. Im Winter bietet die Umgebung gute Möglichkeiten zum Skilanglauf und Winterwandern.

Versorgung und Infrastruktur

Trotz seiner beschaulichen Größe ist Altenau gut ausgestattet. Es gibt mehrere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter kleine Supermärkte und Bäckereien. Lokale Restaurants und Cafés sorgen für kulinarische Vielfalt und bieten traditionelle Harzer Spezialitäten an.

Natur und Umgebung

Altenau liegt eingebettet in die dichten Wälder und Berge des Harzes, was den Ort zu einem Paradies für Naturliebhaber macht. Der nahegelegene Okerstausee lädt zum Angeln, Segeln oder einfach zum Entspannen ein. Wanderer und Mountainbiker schätzen besonders den direkten Zugang zu beliebten Routen, wie dem Harzer Hexenstieg.

Der Ort ist zudem durch die Reinheit seiner Luft bekannt – ein Grund, warum Altenau lange als heilklimatischer Kurort galt. Besucher können hier nicht nur abschalten, sondern auch ihre Gesundheit fördern, sei es durch Outdoor-Aktivitäten oder den

Aufenthalt in den Wäldern des Harzes, die als „grüne Lunge“ der Region bekannt sind.

Fazit

Altenau im Harz vereint Ruhe, Erholung und Natur auf einzigartige Weise. Mit seinen touristischen Attraktionen, der überschaubaren und dennoch ausreichenden Infrastruktur sowie den vielfältigen Freizeitmöglichkeiten bietet der Ort ideale Voraussetzungen für einen Urlaub oder ein entspanntes Leben inmitten der Natur.

Property ID: 25323090 - 38707 Altenau

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 381.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Property ID: 25323090 - 38707 Altenau

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0

E-Mail: harz@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com