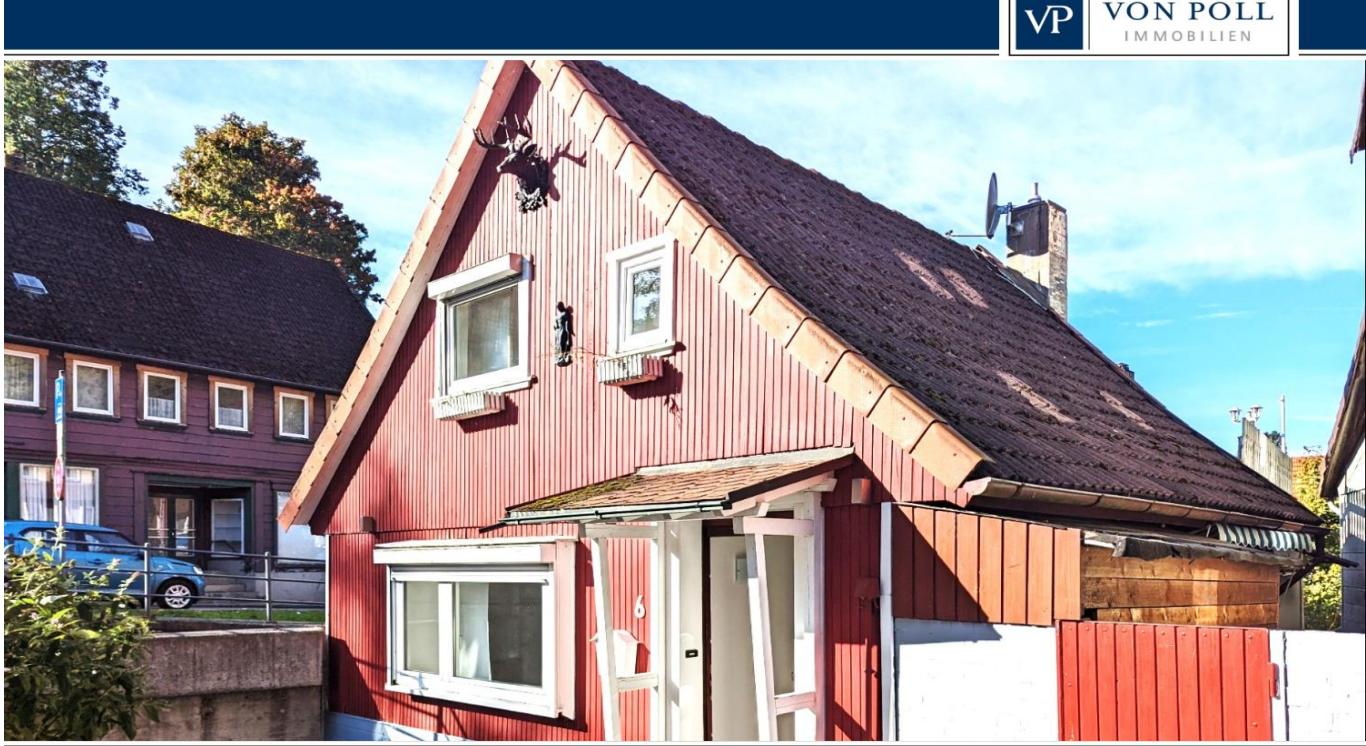


Altenau

# Small holiday or residential house with approx. 95 m<sup>2</sup> of living space in the center of Altenau

*Property ID: 25323104*



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

**PURCHASE PRICE: 129.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 95 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 94 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25323104 - 38707 Altenau

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

**Property ID: 25323104 - 38707 Altenau**

## At a glance

Property ID	25323104	Purchase Price	129.000 EUR
Living Space	ca. 95 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2017
Rooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 20 m <sup>2</sup>
Year of construction	1900	Equipment	Built-in kitchen, Balcony

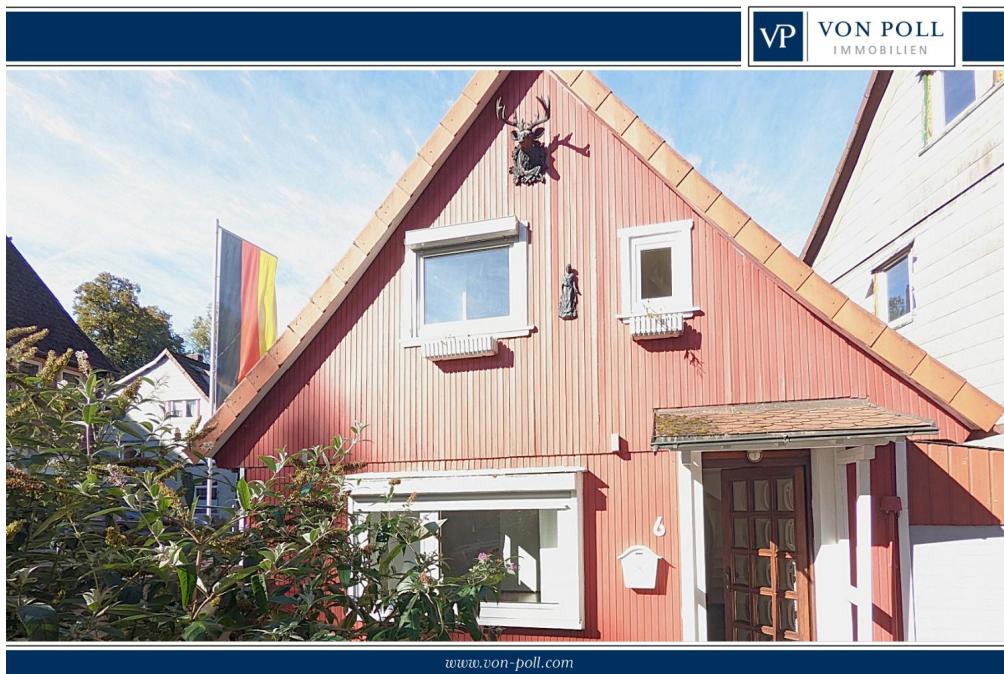
Property ID: 25323104 - 38707 Altenau

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	96.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	06.07.2030	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1900

Property ID: 25323104 - 38707 Altenau

## The property



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



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

Property ID: 25323104 - 38707 Altenau

## The property



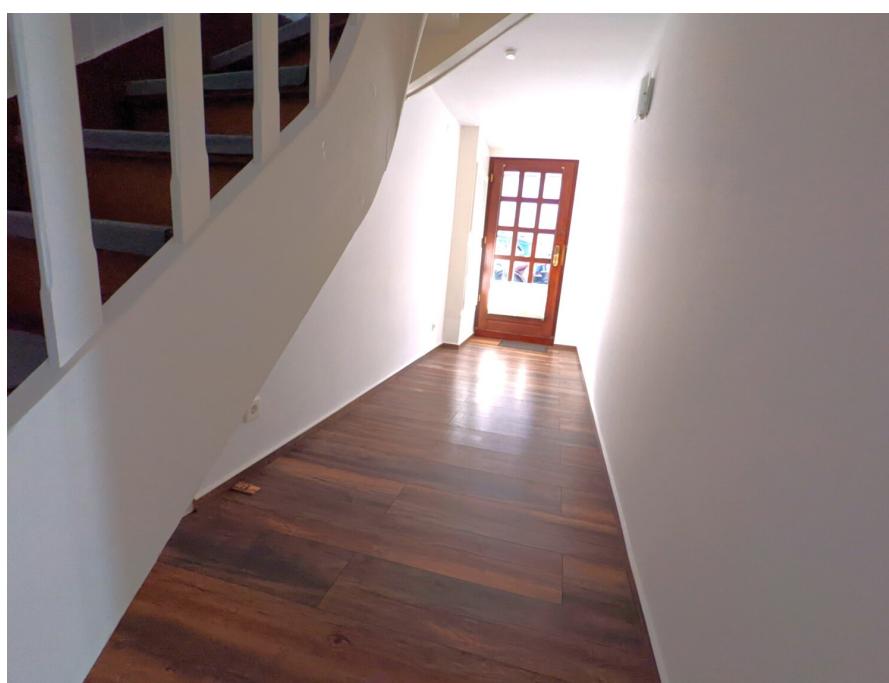
Property ID: 25323104 - 38707 Altenau

## The property



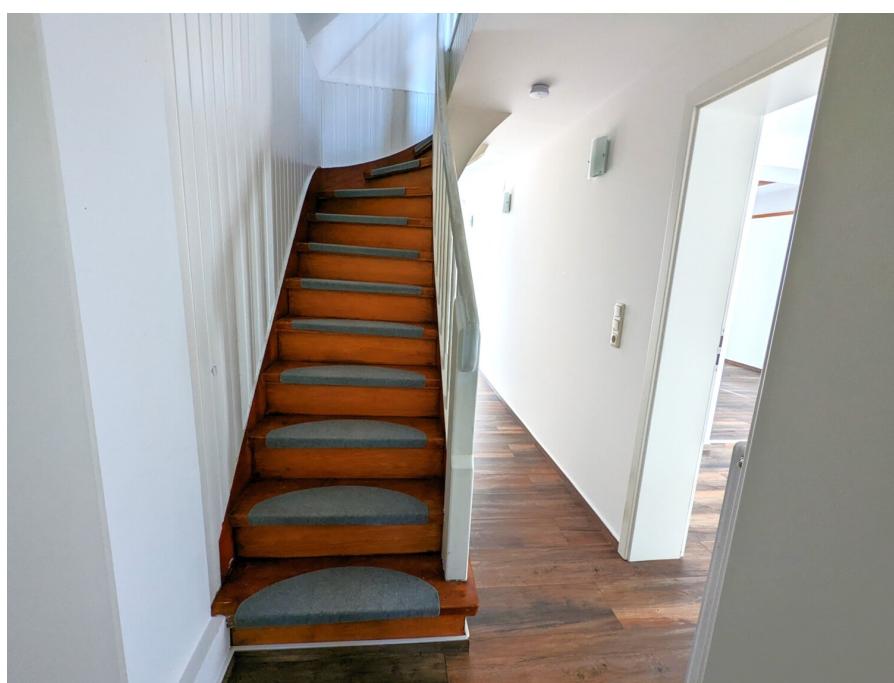
Property ID: 25323104 - 38707 Altenau

## The property



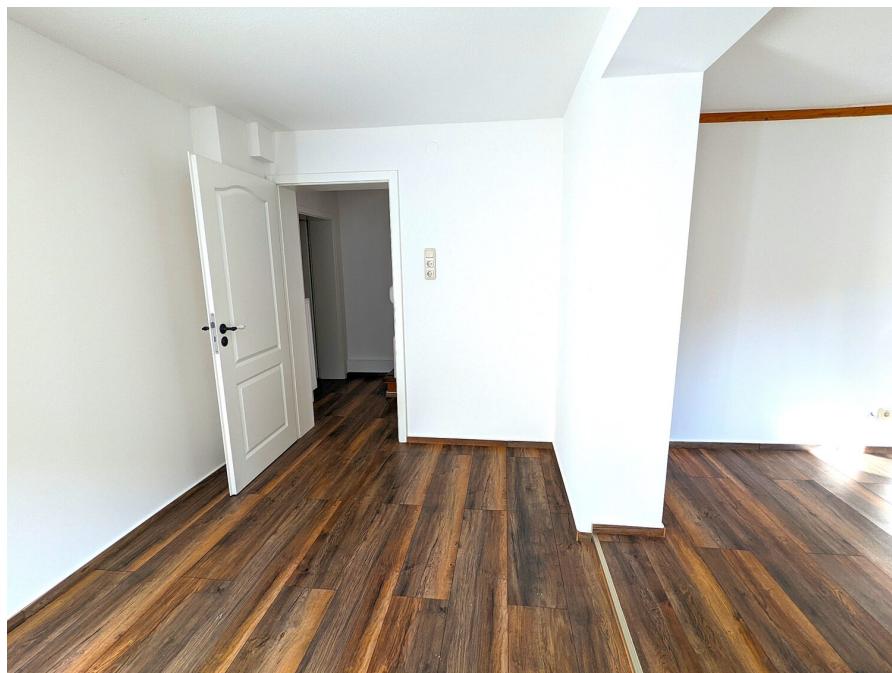
Property ID: 25323104 - 38707 Altenau

## The property



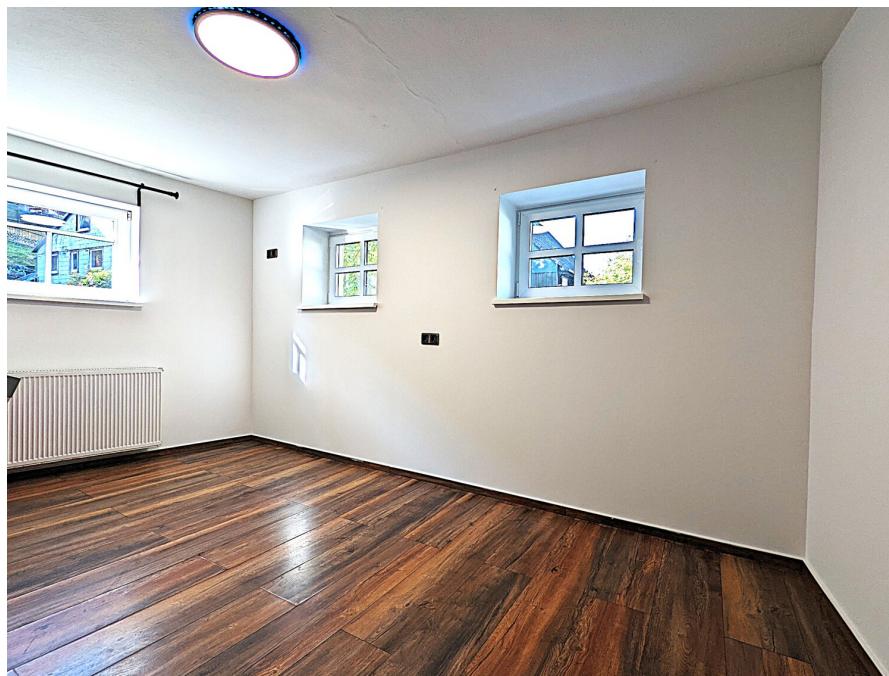
Property ID: 25323104 - 38707 Altenau

## The property



Property ID: 25323104 - 38707 Altenau

## The property



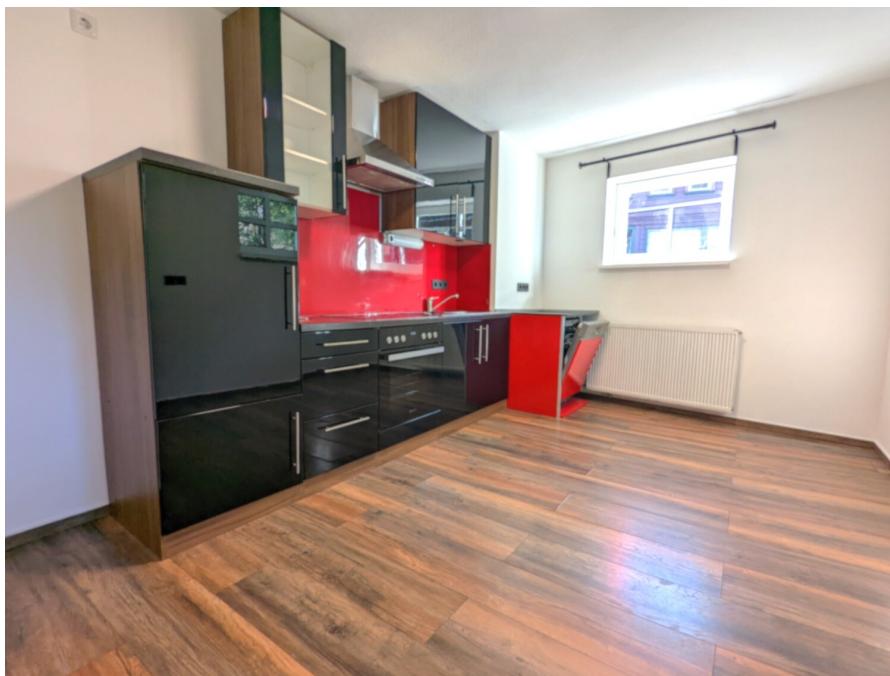
Property ID: 25323104 - 38707 Altenau

## The property



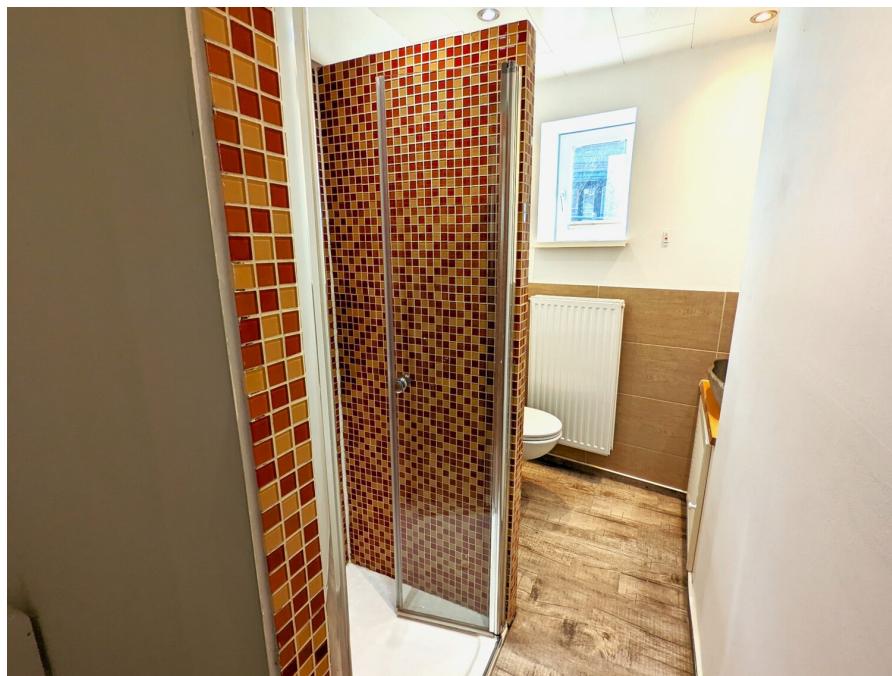
Property ID: 25323104 - 38707 Altenau

## The property



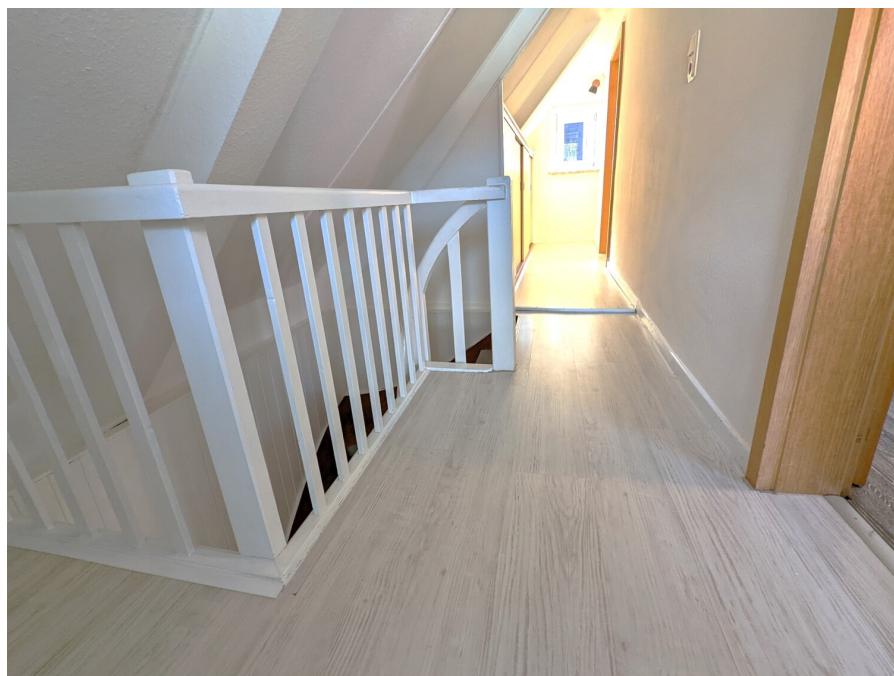
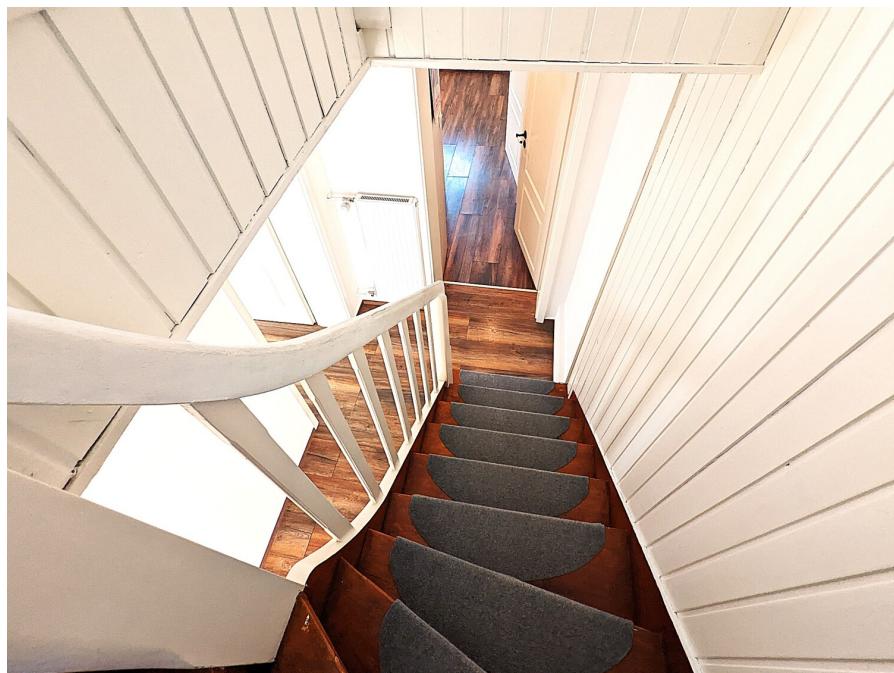
Property ID: 25323104 - 38707 Altenau

## The property



Property ID: 25323104 - 38707 Altenau

## The property



Property ID: 25323104 - 38707 Altenau

## The property



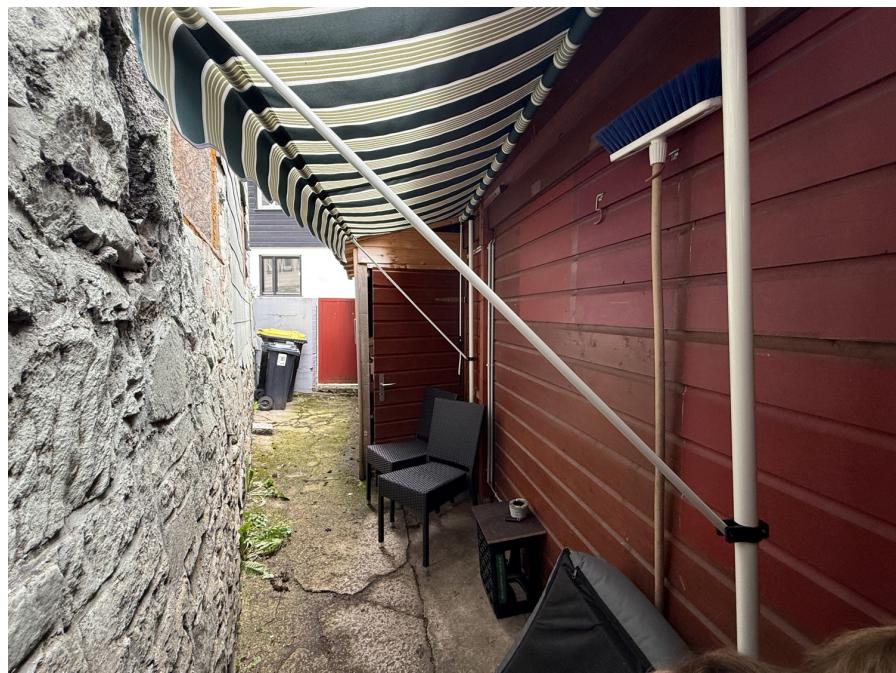
Property ID: 25323104 - 38707 Altenau

## The property



Property ID: 25323104 - 38707 Altenau

## The property



Property ID: 25323104 - 38707 Altenau

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

VP 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)

**Property ID: 25323104 - 38707 Altenau**

## A first impression

Charming detached house directly on the Oker River with a large roof terrace. Welcome to this well-maintained detached house in the heart of Altenau, distinguished by its central yet nature-oriented location directly on the Oker River. With approximately 95 m<sup>2</sup> of living space and a plot size of approximately 94 m<sup>2</sup>, the house offers attractive possibilities as both a cozy home and a comfortable holiday retreat. Originally built in 1900, the property underwent extensive renovations in 2017 and has since been presented in a modern, inviting condition that preserves the house's character while offering contemporary living comfort. The fixtures and fittings are of a standard quality and are aimed at buyers who value a well-maintained overall appearance. The optimal layout provides a total of three rooms, including two separate bedrooms, ideal for couples, small families, or guests. The living room forms the central heart of the house and invites you to relax and unwind. Large windows ensure pleasant lighting and create a welcoming atmosphere. The separate kitchen is fully equipped with all necessary built-in appliances, making everyday cooking a breeze. Functionality and ease of use are paramount here, making it particularly convenient. The bathroom has also been modernized and features a shower and toilet. A special highlight of the property is the spacious roof terrace, offering a pleasant outdoor recreation area. Whether for breakfast in the morning, relaxing afternoons, or atmospheric evenings with views of the surrounding nature – this space offers versatile possibilities. Further practical details enhance the offering: Outside, there is a garden shed providing additional storage space for garden tools, bicycles, or seasonal items. Heating is provided by an economical and reliable central heating system, ensuring comfortable temperatures throughout the year. The area around Altenau boasts a successful combination of a central location and a natural setting. Shopping facilities, restaurants, and leisure activities are within easy reach, as are numerous hiking trails and excursion destinations. Long-term rentals are also an attractive option for investors. In recent years, a monthly net rent of €650 has been achieved. This well-maintained detached house in Altenau offers compact living space, modern amenities, and an excellent location – ideal for uncomplicated living or relaxing holidays in the Upper Harz Mountains. A viewing is recommended to experience the advantages of this property firsthand. If you are interested, we would be happy to provide you with further information or arrange a viewing appointment. For financing options, please contact Ms. Keller at von Poll Finance.

Property ID: 25323104 - 38707 Altenau

## All about the location

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.

**Property ID: 25323104 - 38707 Altenau**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.7.2030.

Endenergiebedarf beträgt 96.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25323104 - 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](mailto:harz@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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