

Altenau

## New price: Three-family house, partly ideal for holiday rentals, beautiful location in Altenau

Property ID: 25323827



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

**PURCHASE PRICE: 279.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 220 m<sup>2</sup> • ROOMS: 11 • LAND AREA: 928 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25323827 - 38707 Altenau

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

Property ID: 25323827 - 38707 Altenau

## At a glance

Property ID	25323827
Living Space	ca. 220 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	11
Bedrooms	8
Bathrooms	5
Year of construction	1994
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	279.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25323827 - 38707 Altenau

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	160.20 kWh/m²a
Energy certificate valid until	17.12.2034	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1994



Property ID: 25323827 - 38707 Altenau

## The property



Property ID: 25323827 - 38707 Altenau

## The property





Property ID: 25323827 - 38707 Altenau

## The property



Property ID: 25323827 - 38707 Altenau

## The property





Property ID: 25323827 - 38707 Altenau

## The property



Property ID: 25323827 - 38707 Altenau

## The property





Property ID: 25323827 - 38707 Altenau

## The property



Property ID: 25323827 - 38707 Altenau

## The property





Property ID: 25323827 - 38707 Altenau

## The property



Property ID: 25323827 - 38707 Altenau

## The property





Property ID: 25323827 - 38707 Altenau

## The property



Property ID: 25323827 - 38707 Altenau

## The property





Property ID: 25323827 - 38707 Altenau

## The property



Property ID: 25323827 - 38707 Altenau

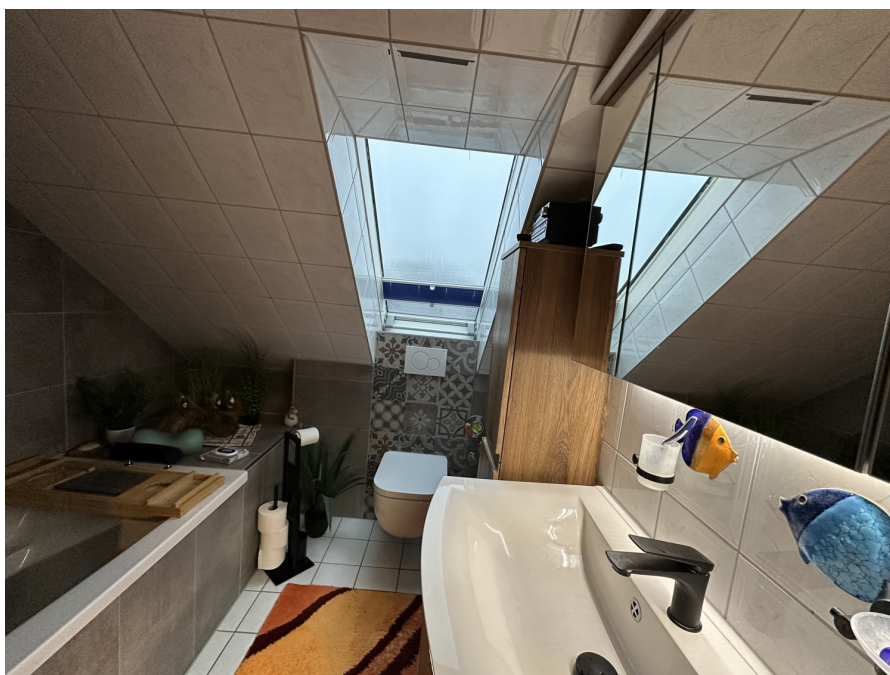
## The property





Property ID: 25323827 - 38707 Altenau

## The property



Property ID: 25323827 - 38707 Altenau

## The property



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)



Property ID: 25323827 - 38707 Altenau

## A first impression

Semi-detached house on Glockenberg hill with views of the Harz Mountains. A well-maintained semi-detached house built in 1994 is for sale on Glockenberg hill in Altenau. The property boasts a generous living area of approximately 220 m<sup>2</sup> and is situated on a plot of approximately 928 m<sup>2</sup>. With a total of 11 rooms, this house offers ample space for a variety of uses. The house is divided into three residential units and is ideally suited as a holiday home. Two of the units are already successfully rented out as holiday apartments; the third unit is being held vacant for sale. Due to its excellent location with beautiful views of Altenau and the surrounding Harz Mountains, this property is particularly attractive to nature lovers and outdoor enthusiasts. The Brocken thermal baths and ski and toboggan runs are within walking distance. The basement level comprises a living and dining area with direct access to the terrace, a master bedroom, a second bedroom (both with en-suite bathrooms), and a children's room, also with its own bathroom. The kitchen is equipped with built-in appliances and offers plenty of space for culinary activities. The ground floor comprises another apartment with two comfortable bedrooms, a children's room, and a modern bathroom equipped with a bathtub and shower. The upper floor features a third apartment, boasting a living and dining area with direct access to a balcony – an ideal place to relax. The property also includes a double garage with an electric door and three outdoor parking spaces, providing ample room for vehicles. The well-maintained garden invites you to linger and enjoy the fresh air and beautiful surroundings. The house is finished to a good standard, including central heating to ensure comfortable warmth during the colder months. The combination of a well-designed layout and functionality makes this property an attractive offering on the real estate market. Its prime location on the Glockenberg hill in Altenau offers a perfect blend of living close to nature and convenient access to numerous recreational opportunities. This two-family house is ideally suited for large families, multi-generational living, or as an investment in the holiday home market. The holiday apartment has enjoyed excellent occupancy rates and can easily be continued. The apartments on the ground and first floors will be handed over fully furnished. A nearly new snow blower and lawnmower are also available for purchase. We recommend scheduling a viewing soon to experience the advantages of this property firsthand. Contact us for further information or to arrange a viewing appointment. Ms. Keller from Poll Finance will be happy to assist you with your financing.

Property ID: 25323827 - 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: 25323827 - 38707 Altenau

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.12.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 160.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25323827 - 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)