

Altenau

Gemütliches Reihenhaus (90 m²) mit Garten im Herzen des Oberharzes

Property ID: 26323070



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 125.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 90 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 233 m²

Property ID: 26323070 - 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: 26323070 - 38707 Altenau

At a glance

Property ID	26323070	Purchase Price	125.000 EUR
Living Space	ca. 90 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2019
Rooms	6	Condition of property	Needs renovation
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1957	Equipment	Terrace, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 26323070 - 38707 Altenau

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	301.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	10.05.2018	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1958

Property ID: 26323070 - 38707 Altenau

The property



Property ID: 26323070 - 38707 Altenau

The property



Property ID: 26323070 - 38707 Altenau

The property



Property ID: 26323070 - 38707 Altenau

The property



Property ID: 26323070 - 38707 Altenau

The property



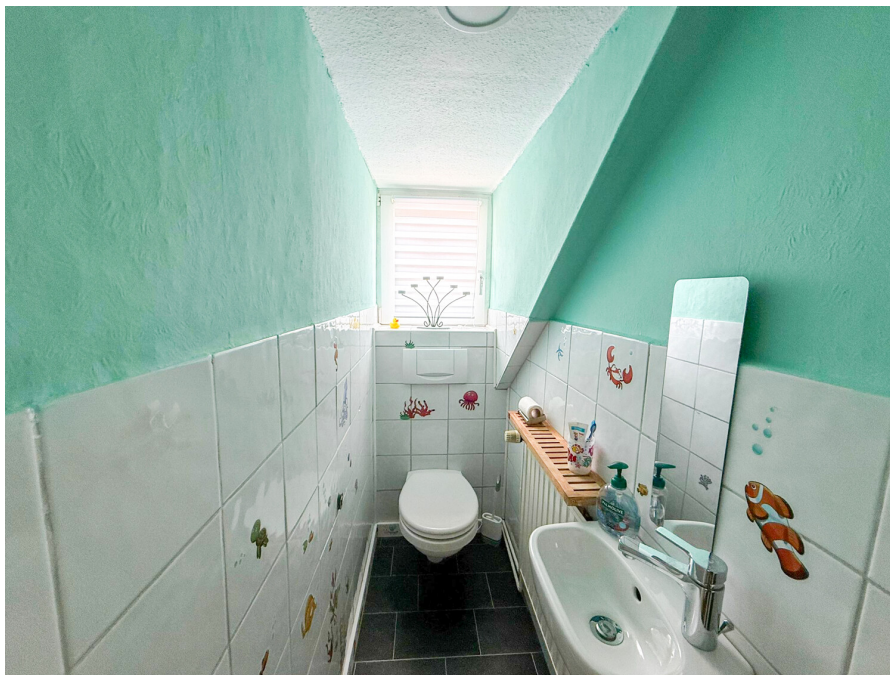
Property ID: 26323070 - 38707 Altenau

The property



Property ID: 26323070 - 38707 Altenau

The property



Property ID: 26323070 - 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

Property ID: 26323070 - 38707 Altenau

A first impression

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 m² 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.

Property ID: 26323070 - 38707 Altenau

Details of amenities

- **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**

Property ID: 26323070 - 38707 Altenau

All about the location

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.

Property ID: 26323070 - 38707 Altenau

Other information

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.

Property ID: 26323070 - 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