

Altenau

Casa de dos familias con apartamento de vacaciones (250 m² de superficie habitable) y espacio adicional para su trabajo/afición

Número de propiedad: 25323090



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 289.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 270 m² • HABITACIONES: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.100 m²

Número de propiedad: 25323090 - 38707 Altenau

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25323090 - 38707 Altenau

De un vistazo

Número de propiedad	25323090
Superficie habitable	ca. 270 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	11
Baños	3
Año de construcción	1964
Tipo de aparcamiento	5 x Plaza de aparcamiento exterior, 3 x Garaje

Precio de compra	289.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	KaufpreisesKäuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 150 m²
Características	Terraza, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25323090 - 38707 Altenau

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	09.03.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	381.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1960

Número de propiedad: 25323090 - 38707 Altenau

La propiedad



www.von-poll.com



Número de propiedad: 25323090 - 38707 Altenau

La propiedad



Número de propiedad: 25323090 - 38707 Altenau

La propiedad



Número de propiedad: 25323090 - 38707 Altenau

La propiedad



Número de propiedad: 25323090 - 38707 Altenau

La propiedad



Número de propiedad: 25323090 - 38707 Altenau

La propiedad



Número de propiedad: 25323090 - 38707 Altenau

La propiedad



Número de propiedad: 25323090 - 38707 Altenau

La propiedad



Número de propiedad: 25323090 - 38707 Altenau

La propiedad



Número de propiedad: 25323090 - 38707 Altenau

La propiedad



Número de propiedad: 25323090 - 38707 Altenau

La propiedad



Número de propiedad: 25323090 - 38707 Altenau

La propiedad



Número de propiedad: 25323090 - 38707 Altenau

La propiedad



Número de propiedad: 25323090 - 38707 Altenau

La propiedad



Número de propiedad: 25323090 - 38707 Altenau

La propiedad



Número de propiedad: 25323090 - 38707 Altenau

La propiedad



Número de propiedad: 25323090 - 38707 Altenau

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Número de propiedad: 25323090 - 38707 Altenau

Una primera impresión

Espaciosa casa bifamiliar con un amplio jardín y un espacio habitable versátil. Esta casa bifamiliar, bien cuidada, con un apartamento vacacional adicional y amplios usos, se encuentra en una generosa parcela de aproximadamente 3100 m². Construida en 1964, la propiedad ofrece aproximadamente 270 m² de espacio habitable en tres apartamentos independientes, lo que proporciona amplio espacio y flexibilidad: una opción atractiva para familias, convivencia multigeneracional o para combinar vivienda y trabajo. El apartamento de la casa principal se puede combinar fácilmente para formar una unidad grande. Ya se dispone de una escalera adecuada. La casa consta de un total de 11 habitaciones, incluyendo tres dormitorios por apartamento, además de oficinas y salas de estar adicionales. Dispone de tres baños con luz natural, uno de los cuales fue renovado en 2015 y cumple con los estándares modernos de confort y comodidades. Los dos apartamentos principales se encuentran en buen estado, mientras que el apartamento vacacional independiente requiere algunas reformas y ofrece espacio para ideas de diseño personalizadas. El apartamento central se caracteriza por su amplio salón-comedor, que ofrece una gran variedad de usos. Las cocinas tienen una distribución práctica y cada una ofrece amplio espacio de almacenamiento. Los acogedores ventanales proporcionan una agradable luz natural en todas las estancias. Otras características destacadas incluyen tres oficinas independientes, ideales para despachos en casa o espacios de trabajo individuales. Los acabados de la casa cumplen con los requisitos estándar. Las dependencias y el terreno son igualmente impresionantes: un vestíbulo de aproximadamente 180 m² permite un uso flexible como taller, sala de ocio o almacén. Dispone de dos amplios garajes y un garaje más pequeño, con amplio espacio para aparcar vehículos, bicicletas o herramientas de jardinería. Los dos accesos facilitan el acceso y aumentan la comodidad, ideales para zonas de estar independientes o para alojar visitas. El amplio jardín ofrece numerosas oportunidades para actividades de ocio, juego o relajación. El amplio terreno también es ideal para tener animales o dedicarse a la jardinería. La ubicación de la propiedad combina privacidad con excelentes conexiones de transporte; todos los servicios esenciales, escuelas y tiendas son fácilmente accesibles. Todo el edificio cuenta con un eficiente sistema de calefacción central de gas, renovado en 2005. Esto significa que ya cuenta con un sistema de calefacción moderno y económico. En general, la propiedad ofrece un entorno habitable bien cuidado con opciones de uso versátiles y una sólida estructura. Esta casa combina una distribución espaciosa con prácticos espacios auxiliares en un amplio terreno. La combinación de espacio habitable, recibidor, garajes y oficinas, junto con la distribución flexible de las habitaciones, la hace atractiva tanto para familias numerosas, como para familias multigeneracionales y propietarios de negocios.



VON POLL
REAL ESTATE

Estaremos encantados de proporcionarle más información y esperamos su contacto para concertar una visita. La Sra. Keller de Poll Finance estará encantada de ayudarle con sus necesidades de financiación.

Número de propiedad: 25323090 - 38707 Altenau

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25323090 - 38707 Altenau

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25323090 - 38707 Altenau

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25323090 - 38707 Altenau

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0

E-Mail: harz@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com