

**Altenau**

Hotel de 3 estrellas superior, muy bien mantenido y gestionado en Altenau, con piscina cubierta y magníficas vistas a la naturaleza.

Número de propiedad: 25323283



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

PRECIO DE COMPRA: 680.000 EUR • HABITACIONES: 16 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.476 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25323283 - 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: 25323283 - 38707 Altenau

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25323283                                       |
| Habitaciones         | 16                                             |
| Año de construcción  | 1973                                           |
| Tipo de aparcamiento | 8 x Plaza de aparcamiento exterior, 3 x Garaje |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 680.000 EUR                                                               |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Espacio total          | ca. 500 m <sup>2</sup>                                                    |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable     | ca. 30 m <sup>2</sup>                                                     |
| Características        | Jardín / uso compartido                                                   |

Número de propiedad: 25323283 - 38707 Altenau

## Datos energéticos

|                                     |            |                                                     |                        |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Fuente de energía                   | Aceite     | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Certificado energético válido hasta | 02.03.2035 | Consumo de energía final                            | 158.40 kWh/m²a         |
|                                     |            | Año de construcción según el certificado energético | 1973                   |



Número de propiedad: 25323283 - 38707 Altenau

## La propiedad



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



Número de propiedad: 25323283 - 38707 Altenau

## La propiedad





Número de propiedad: 25323283 - 38707 Altenau

## La propiedad





Número de propiedad: 25323283 - 38707 Altenau

## La propiedad



Número de propiedad: 25323283 - 38707 Altenau

## La propiedad





Número de propiedad: 25323283 - 38707 Altenau

## La propiedad



Número de propiedad: 25323283 - 38707 Altenau

## La propiedad





Número de propiedad: 25323283 - 38707 Altenau

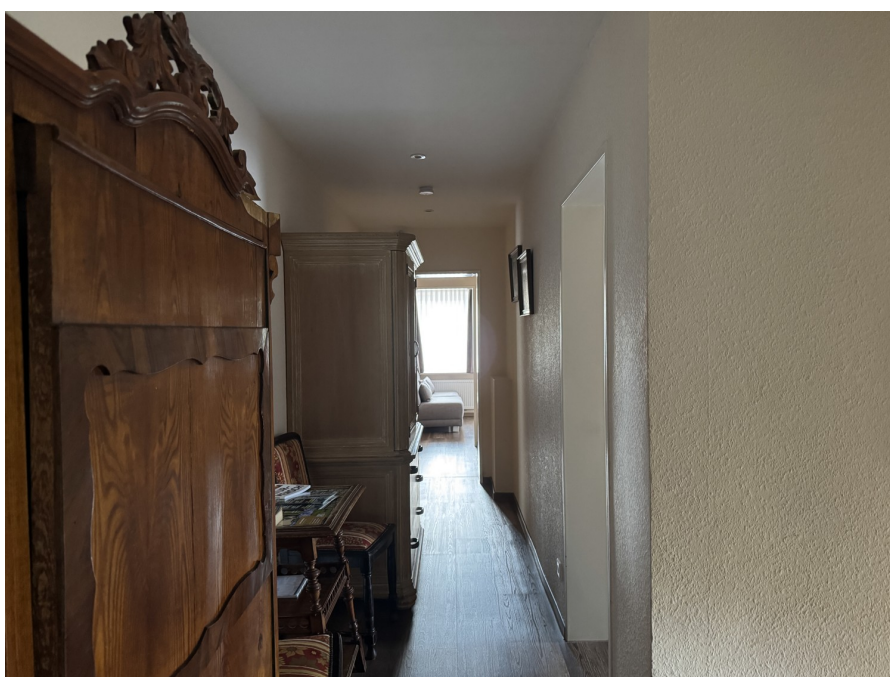
## La propiedad





Número de propiedad: 25323283 - 38707 Altenau

## La propiedad



Número de propiedad: 25323283 - 38707 Altenau

## La propiedad





Número de propiedad: 25323283 - 38707 Altenau

## La propiedad



Número de propiedad: 25323283 - 38707 Altenau

## La propiedad





Número de propiedad: 25323283 - 38707 Altenau

## La propiedad



Número de propiedad: 25323283 - 38707 Altenau

## La propiedad





Número de propiedad: 25323283 - 38707 Altenau

## La propiedad



Número de propiedad: 25323283 - 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](http://www.von-poll.com/harz)



Número de propiedad: 25323283 - 38707 Altenau

## Una primera impresión

En una ubicación privilegiada en Altenau, en un antiguo barrio residencial, este hotel de 3 estrellas superior, cuidadosamente mantenido, ofrece 16 habitaciones en una propiedad de 1476 m<sup>2</sup>. Este hotel familiar goza de gran popularidad y es muy apreciado por sus huéspedes, quienes priorizan su bienestar. Construido a principios de la década de 1970, el establecimiento siempre se ha mantenido excepcionalmente bien cuidado, sin mantenimientos ni renovaciones aplazados. Todas las habitaciones y baños se renovaron a fondo en 2020, creando un ambiente armonioso y acogedor. Un hermoso jardín con vistas panorámicas a la naturaleza circundante, diversas zonas al aire libre, un salón con diversas actividades, una zona de bienestar con sauna, solárium, jacuzzi y piscina contribuyen a la relajación y el rejuvenecimiento, independientemente de la duración de su estancia. La planta baja (entrada) cuenta con un cómodo comedor-comedor con un salón contiguo y acceso al jardín. La planta baja también cuenta con una cocina totalmente equipada, utilizada principalmente para la preparación del desayuno, varios trasteros y la zona de bienestar. Las plantas primera, segunda y ático albergan un total de 16 atractivas habitaciones (que varían en tamaño, desde individuales hasta con un máximo de cuatro camas), cada una con modernos baños y algunas con balcones o terrazas. Una zona de estar, espacio de almacenamiento, armario y televisión son solo algunas de las comodidades de alta calidad. Cada planta también cuenta con un pequeño lavadero para artículos de la habitación, como sábanas, toallas, etc. Los precios actuales de las habitaciones oscilan entre 39,00 € y 59,00 € por noche. La propiedad no dispone de sótano. Varios garajes, ideales para motociclistas y/o ciclistas, diversas plazas de aparcamiento al aire libre y, como se mencionó anteriormente, una excelente zona de bienestar ofrecen a los huéspedes una experiencia verdaderamente especial que sin duda encantará a cualquier hotelero. Esto se refleja en el gran número de huéspedes que repiten. Otro punto a destacar es la zona exterior con barbacoa, zonas de estar y césped con impresionantes vistas a la naturaleza. Disfrutar de días soleados y de la dulce vida aquí es un sueño hecho realidad. También existe la opción de adquirir un edificio de apartamentos adicional con 10 apartamentos como paquete. Contáctenos. Estaremos encantados de brindarle más detalles sobre esta emocionante propiedad en una consulta personal o durante una visita. Esperamos su contacto. Por supuesto, Poll Finance está a su disposición para ayudarle con la financiación.

Número de propiedad: 25323283 - 38707 Altenau

## Detalles de los servicios

- Ölzentralheizung (Gas liegt an der Straße)
- Warmwasser über Solar
- 16 Zimmer (überwiegend Doppelzimmer und überwiegend mit Balkon)
- Vinylfussböden, geflieste Bäder
- alle Gästezimmer und die Bäder sind im Jahr 2020 vollständig modernisiert worden und verfügen über WLAN und TV
- Dach im Jahr 2024 neu gedeckt
- Kunststofffenster 3-fach verglast
- WLAN-Router in jedem Zimmer
- Wellness-Bereich mit Hallenschwimmbad, Whirlpool, Sauna und Solarium
- Liegewiese mit traumhaften Blick in die Natur
- diverse Aussenbereiche
- Garagen
- PKW-Stellplätze
- und vieles mehr

**Número de propiedad: 25323283 - 38707 Altenau**

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25323283 - 38707 Altenau

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.3.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 158.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

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: 25323283 - 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](mailto:harz@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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