Altenau

Wohn- und Geschäftshaus im Zentrum/Altenau, 152 m² Wohnfläche , 270 m² Gewerbefläche, 676 m² Grundstück

CODE DU BIEN: 24323034

PRIX D'ACHAT: 279.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 152 m^2 • **PIÈCES:** 11 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 676 m^2

CODE DU BIEN: 24323034 - 38707 Altenau

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24323034 - 38707 Altenau

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24323034
Surface habitable	ca. 152 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	11
Salles de bains	3
Année de construction	1981
Place de stationnement	6 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	279.000 EUR
Type de bien	
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 275 m²
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 24323034 - 38707 Altenau

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	GAS
Certification énergétiquew valable jusqu'au	22.08.2031
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	110.40 kWh/m²a
Classement énergétique	D

CODE DU BIEN: 24323034 - 38707 Altenau

La propriété

CODE DU BIEN: 24323034 - 38707 Altenau

La propriété

CODE DU BIEN: 24323034 - 38707 Altenau

La propriété

CODE DU BIEN: 24323034 - 38707 Altenau

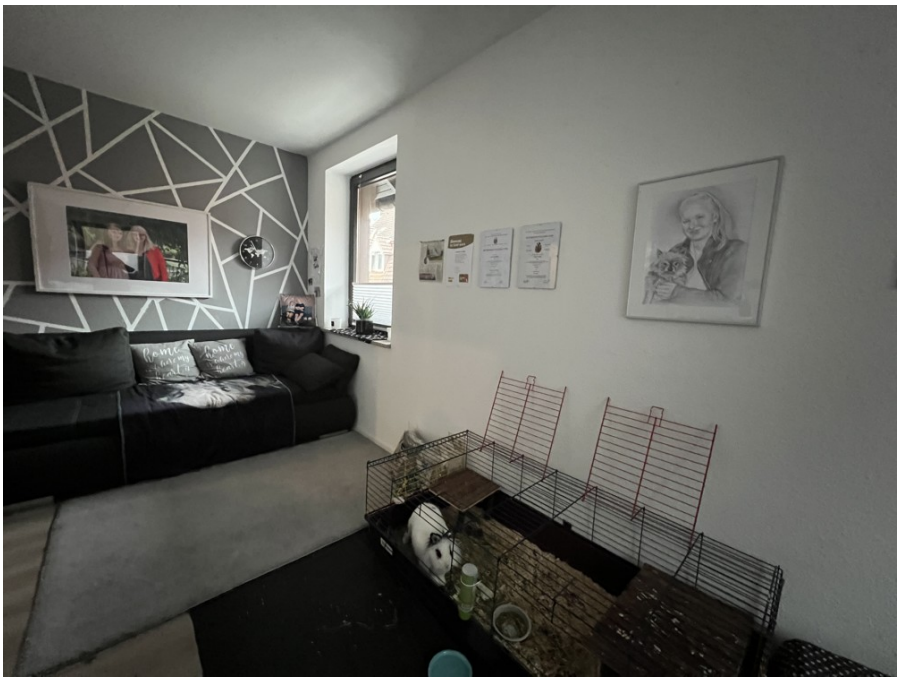
La propriété

CODE DU BIEN: 24323034 - 38707 Altenau

La propriété

CODE DU BIEN: 24323034 - 38707 Altenau

La propriété



CODE DU BIEN: 24323034 - 38707 Altenau

La propriété

CODE DU BIEN: 24323034 - 38707 Altenau

La propriété

CODE DU BIEN: 24323034 - 38707 Altenau

La propriété

CODE DU BIEN: 24323034 - 38707 Altenau

La propriété

CODE DU BIEN: 24323034 - 38707 Altenau

La propriété

CODE DU BIEN: 24323034 - 38707 Altenau

La propriété

CODE DU BIEN: 24323034 - 38707 Altenau

La propriété

CODE DU BIEN: 24323034 - 38707 Altenau

La propriété

CODE DU BIEN: 24323034 - 38707 Altenau

La propriété

CODE DU BIEN: 24323034 - 38707 Altenau

La propriété

CODE DU BIEN: 24323034 - 38707 Altenau

La propriété

CODE DU BIEN: 24323034 - 38707 Altenau

Une première impression

Dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in zentraler Ortslage von Altenau und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten auf einer Grundstücksfläche von ca. 676 m². Das im Jahr 1981 erbaute Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 152 m² und einer Gewerbefläche von ca.152 m², aufgeteilt in insgesamt 11 Zimmer und 3 Badezimmer. Im Obergeschoss befinden sich zwei vermietete Wohnungen, die kürzlich renoviert wurden und sich in einem guten Zustand befinden. Im Erdgeschoss steht eine großzügige Fläche zur Verfügung, die sowohl für gewerbliche als auch für Wohnzwecke genutzt werden kann. Die Räumlichkeiten sind vielfach nutzbar und bieten somit flexible Gestaltungsmöglichkeiten. Zusätzliche Mieteinnahmen können durch einen Geldautomaten generiert werden, der sich im Gebäude befindet. Für ausreichend Autostellplätze ist gesorgt, zusätzlich gibt es eine vermietete Garage für die Unterbringung von Fahrzeugen. Die Immobilie verfügt über ein Harzer Doppeldach und wird durch eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2010 beheizt. Der Keller des Hauses ist groß und bietet zusätzlichen Stauraum. Die Ausstattungsqualität der Immobilie kann als gut bezeichnet werden, wodurch der Charme und das Potenzial des Hauses unterstrichen werden. Die Mieteinnahmen der Wohnungen, Garage und des Geldautomaten betragen zur Zeit 13.740,- € pro Jahr. Zusätzliche Einnahmemöglichkeit oder zur Selbstnutzung bietet das Erdgeschoss und Kellergeschoss erhebliches Steigerungspotenzial. Auch der Dachboden bietet weiteres Ausbaupotential. Insgesamt bietet dieses Wohn- und Geschäftshaus eine attraktive Investitionsmöglichkeit in zentraler Lage, mit bereits bestehenden Mieteinnahmen und Potential für weitere Entwicklungen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Bei Ihrer Finanzierung hilft Ihnen gerne unserer Finanzabteilung "von Poll Finance".

CODE DU BIEN: 24323034 - 38707 Altenau

Détails des commodités

- Zentrale Ortslage
- 2 vermietete Wohnungen im OG
- Wohnungen renoviert
- große Fläche im EG für Gewerbe oder Wohnung
- Großer Keller, vielfach nutzbar
- zusätzliche Mieteinnahmen durch Geldautomat
- ausreichend Autostellplätze und eine Garage
- Harzer Doppeldach
- Gas Heizung 2010

CODE DU BIEN: 24323034 - 38707 Altenau

Tout sur l'emplacement

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. Bis 1976 war der Bahnhof Altenau Endpunkt der Innerstetalbahn, deren anderes Streckenende sich in Langelsheim befand. Im Jahr 1977 befuhr ein letzter Zug die Strecke. Aus Kostengründen wurde diese Strecke stillgelegt. Die Gleise wurden

vollständig entfernt, die Trasse dient jetzt als Radweg und Langlauf-Loipe.

CODE DU BIEN: 24323034 - 38707 Altenau

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.8.2031. Endenergiebedarf beträgt 110.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

CODE DU BIEN: 24323034 - 38707 Altenau

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16 Résine
E-Mail: harz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com