

Altenau

## Maison bifamiliale avec appartement de vacances (250 m<sup>2</sup> de surface habitable) et espace supplémentaire pour votre travail/loisir

CODE DU BIEN: 25323090



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

PRIX D'ACHAT: 289.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 270 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 3.100 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25323090 - 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: 25323090 - 38707 Altenau

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25323090                      |
| Surface habitable      | ca. 270 m²                    |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 11                            |
| Salles de bains        | 3                             |
| Année de construction  | 1964                          |
| Place de stationnement | 5 x surface libre, 3 x Garage |

|                              |                                                                                      |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 289.000 EUR                                                                          |
| Type de bien                 | Maison bifamiliale                                                                   |
| Commission pour le locataire | KaufpreisesKäuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                             |
| Technique de construction    | massif                                                                               |
| Surface de plancher          | ca. 150 m²                                                                           |
| Aménagement                  | Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon              |

CODE DU BIEN: 25323090 - 38707 Altenau

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 09.03.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 381.00 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | H                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1960                      |



CODE DU BIEN: 25323090 - 38707 Altenau

## La propriété



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



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



CODE DU BIEN: 25323090 - 38707 Altenau

## La propriété





CODE DU BIEN: 25323090 - 38707 Altenau

## La propriété





CODE DU BIEN: 25323090 - 38707 Altenau

## La propriété





CODE DU BIEN: 25323090 - 38707 Altenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323090 - 38707 Altenau

## La propriété





CODE DU BIEN: 25323090 - 38707 Altenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323090 - 38707 Altenau

## La propriété





CODE DU BIEN: 25323090 - 38707 Altenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323090 - 38707 Altenau

## La propriété





CODE DU BIEN: 25323090 - 38707 Altenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323090 - 38707 Altenau

## La propriété





CODE DU BIEN: 25323090 - 38707 Altenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323090 - 38707 Altenau

## La propriété





CODE DU BIEN: 25323090 - 38707 Altenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323090 - 38707 Altenau

## La propriété





CODE DU BIEN: 25323090 - 38707 Altenau

## La propriété

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)

**CODE DU BIEN: 25323090 - 38707 Altenau**

## Une première impression

Spacieuse maison bi-familiale avec un grand jardin et des espaces de vie modulables. Cette maison bi-familiale bien entretenue, comprenant un appartement de vacances indépendant et offrant de nombreuses possibilités d'aménagement, est située sur un terrain généreux d'environ 3 100 m<sup>2</sup>. Construite en 1964, la propriété propose environ 270 m<sup>2</sup> de surface habitable répartis dans trois appartements séparés, offrant espace et flexibilité – une option idéale pour les familles, les familles multigénérationnelles ou pour ceux qui souhaitent combiner vie professionnelle et vie personnelle. L'appartement de la maison principale pourrait facilement être réuni en un seul grand logement. Un escalier adapté est déjà installé. La maison comprend un total de 11 pièces, dont trois chambres par appartement, ainsi que des bureaux et des espaces de vie supplémentaires. Trois salles de bains baignées de lumière naturelle sont disponibles, dont une rénovée en 2015 et répondant aux normes de confort et d'équipements modernes. Les deux appartements principaux sont en bon état, tandis que l'appartement de vacances indépendant nécessite quelques travaux de rénovation et offre un espace propice à des aménagements personnalisés. L'appartement principal se caractérise par son vaste séjour/salle à manger, offrant de multiples possibilités d'utilisation. Les cuisines sont fonctionnelles et offrent chacune de nombreux rangements. De grandes fenêtres baignent de lumière naturelle toutes les pièces. Parmi les autres atouts, on compte trois bureaux séparés, parfaits pour le télétravail ou un espace de travail individuel. Les finitions de la maison répondent aux normes en vigueur. Les dépendances et le terrain sont tout aussi impressionnants : un hall d'environ 180 m<sup>2</sup> offre une grande flexibilité d'aménagement, pouvant servir d'atelier, de salle de loisirs ou d'espace de rangement. Deux garages spacieux et un garage plus petit offrent un vaste espace de stationnement pour les véhicules, les vélos ou le matériel de jardinage. Les deux allées facilitent l'accès et offrent un confort optimal, idéal pour créer des espaces de vie séparés ou accueillir des visiteurs. Le vaste jardin offre de nombreuses possibilités de loisirs, de jeux ou de détente. Le terrain généreux se prête également à l'élevage d'animaux ou à la pratique du jardinage. L'emplacement de la propriété allie intimité et excellente desserte ; toutes les commodités, écoles et commerces sont facilement accessibles. L'ensemble du bâtiment est chauffé par un système de chauffage central au gaz performant, rénové en 2005. Ce système de chauffage moderne et économique est donc déjà en place. En résumé, la propriété offre un cadre de vie bien entretenu, avec de multiples possibilités d'aménagement et une structure solide. Cette maison allie un agencement spacieux à des espaces annexes pratiques sur un terrain généreux. La combinaison d'espaces de vie, d'un hall, de garages et de bureaux, ainsi que la flexibilité de l'agencement des pièces, rendent cette propriété idéale pour les familles nombreuses, les familles



multigénérationnelles et les entrepreneurs. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations et espérons avoir de vos nouvelles prochainement afin d'organiser une visite. Mme Keller de Poll Finance se fera un plaisir de vous accompagner dans vos démarches de financement.

CODE DU BIEN: 25323090 - 38707 Altenau

## Détails des commodités

- 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



CODE DU BIEN: 25323090 - 38707 Altenau

## Tout sur l'emplacement

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.



**CODE DU BIEN: 25323090 - 38707 Altenau**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 381.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 25323090 - 38707 Altenau

## Contact

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

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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