

Altenau

Hôtel 3 étoiles supérieur bien entretenu et très bien géré à Altenau, avec piscine intérieure et superbes vues sur la nature.

CODE DU BIEN: 25323083



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

PRIX D'ACHAT: 680.000 EUR • PIÈCES: 16 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.476 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25323083 - 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: 25323083 - 38707 Altenau

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25323083                      |
| Pièces                 | 16                            |
| Année de construction  | 1973                          |
| Place de stationnement | 8 x surface libre, 3 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 680.000 EUR                                                               |
| Hospitality industry         | Hôtel                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Surface total                | ca. 500 m²                                                                |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 30 m²                                                                 |
| Aménagement                  | Jardin / utilisation partagée                                             |

CODE DU BIEN: 25323083 - 38707 Altenau

## Informations énergétiques

|                                                  |            |                                                                |                                             |
|--------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Chauffage                                        | Huile      | Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 02.03.2035 | Consommation<br>finale d'énergie                               | 158.40 kWh/m²a                              |
|                                                  |            | Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1973                                        |

CODE DU BIEN: 25323083 - 38707 Altenau

## La propriété



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



CODE DU BIEN: 25323083 - 38707 Altenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323083 - 38707 Altenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323083 - 38707 Altenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323083 - 38707 Altenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323083 - 38707 Altenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323083 - 38707 Altenau

## La propriété



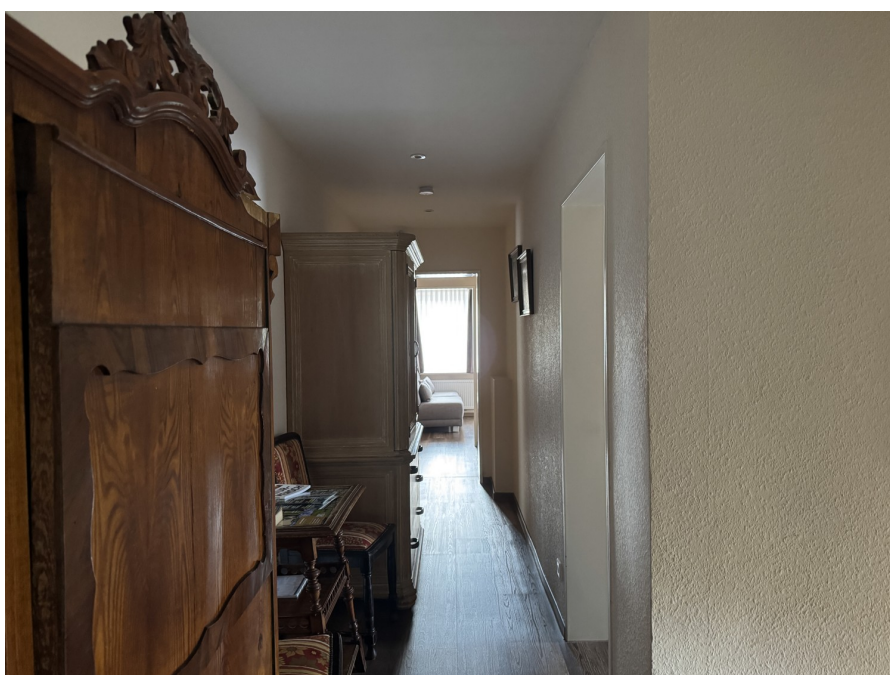
CODE DU BIEN: 25323083 - 38707 Altenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323083 - 38707 Altenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323083 - 38707 Altenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323083 - 38707 Altenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323083 - 38707 Altenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323083 - 38707 Altenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323083 - 38707 Altenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323083 - 38707 Altenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323083 - 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: 25323083 - 38707 Altenau

## Une première impression

Idéalement situé à Altenau, dans un ancien quartier de villas, cet hôtel 3 étoiles supérieur, impeccablement entretenu, propose 16 chambres sur une propriété de 1 476 m². Cet hôtel familial jouit d'une grande popularité et est très apprécié de ses clients, qui privilégient leur bien-être. Construit au début des années 1970, l'établissement a toujours été exceptionnellement bien entretenu, sans aucun travaux de rénovation ni d'entretien différés. Toutes les chambres et salles de bains ont été entièrement rénovées en 2020, créant une atmosphère harmonieuse et accueillante. Une belle pelouse offrant une vue imprenable sur la nature environnante, divers espaces extérieurs, un salon proposant différentes activités, un espace bien-être avec sauna, solarium, bain à remous et piscine contribuent à la détente et au ressourcement, quelle que soit la durée de votre séjour. Le rez-de-chaussée (entrée) abrite une salle à manger/petit-déjeuner confortablement meublée, avec un salon attenant et un accès à la pelouse. Le rez-de-chaussée comprend une cuisine entièrement équipée, principalement utilisée pour la préparation du petit-déjeuner, plusieurs espaces de rangement et un espace bien-être. Les premier, deuxième et troisième étages abritent 16 chambres très attrayantes (de la chambre simple à la chambre pouvant accueillir jusqu'à quatre personnes), chacune dotée d'une salle de bains moderne et certaines d'un balcon ou d'une terrasse. Un coin salon, des rangements, une armoire et une télévision font partie des prestations haut de gamme. Chaque étage dispose également d'une petite buanderie pour les articles de toilette tels que le linge de maison, les serviettes, etc. Les tarifs des chambres varient actuellement de 39 € à 59 € par nuit. L'établissement ne possède pas de sous-sol. Plusieurs garages, idéaux pour les motards et/ou les cyclistes, divers parkings extérieurs et, comme mentionné précédemment, un excellent espace bien-être offrent aux clients un séjour exceptionnel et sauront ravir tout hôtelier. En témoigne le nombre important de clients fidèles. Autre atout majeur : l'espace extérieur avec barbecue, espaces de détente et pelouse offrant une vue imprenable sur la nature. Profiter du soleil et de la dolce vita ici est un rêve devenu réalité. Il est également possible d'acquérir un immeuble supplémentaire de 10 appartements dans le cadre d'une offre groupée. N'hésitez pas à nous contacter. Nous serons ravis de vous fournir de plus amples informations sur ce bien exceptionnel lors d'un entretien personnalisé ou d'une visite. Nous espérons avoir bientôt de vos nouvelles. Poll Finance est bien entendu à votre disposition pour vous accompagner dans votre recherche de financement.

CODE DU BIEN: 25323083 - 38707 Altenau

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25323083 - 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.

**CODE DU BIEN: 25323083 - 38707 Altenau**

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25323083 - 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)