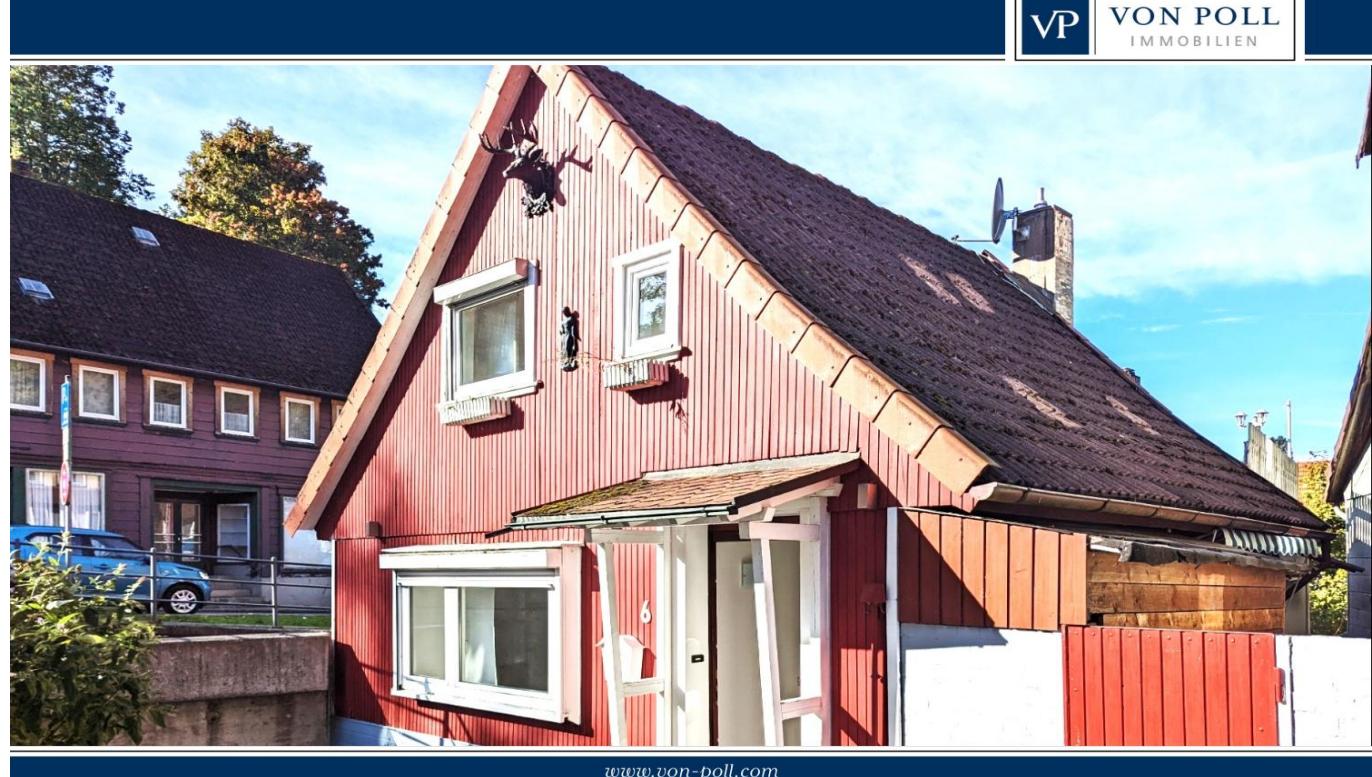


Altenau

Petite maison de vacances ou résidence principale d'environ 95 m<sup>2</sup> de surface habitable, située en plein centre d'Altenau.

**CODE DU BIEN: 25323104**



**PRIX D'ACHAT: 129.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 95 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 94 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25323104 - 38707 Altenau

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

**CODE DU BIEN: 25323104 - 38707 Altenau**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25323104	Prix d'achat	129.000 EUR
Surface habitable	ca. 95 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	Modernisation / Rénovation	2017
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1900	Surface de plancher	ca. 20 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

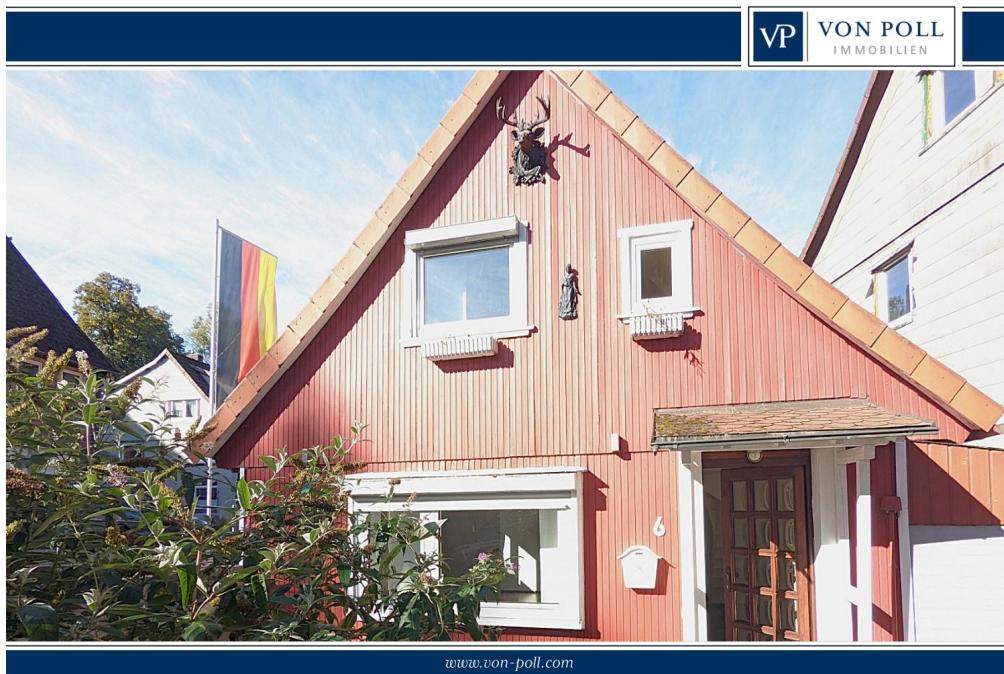
CODE DU BIEN: 25323104 - 38707 Altenau

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	96.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	06.07.2030	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1900

CODE DU BIEN: 25323104 - 38707 Altenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323104 - 38707 Altenau

## La propriété



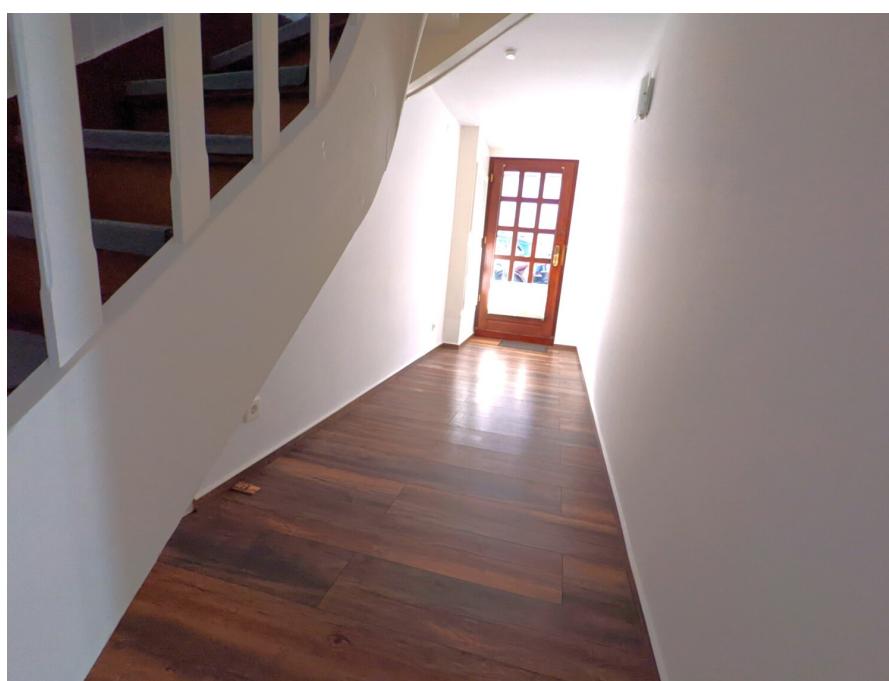
CODE DU BIEN: 25323104 - 38707 Altenau

## La propriété



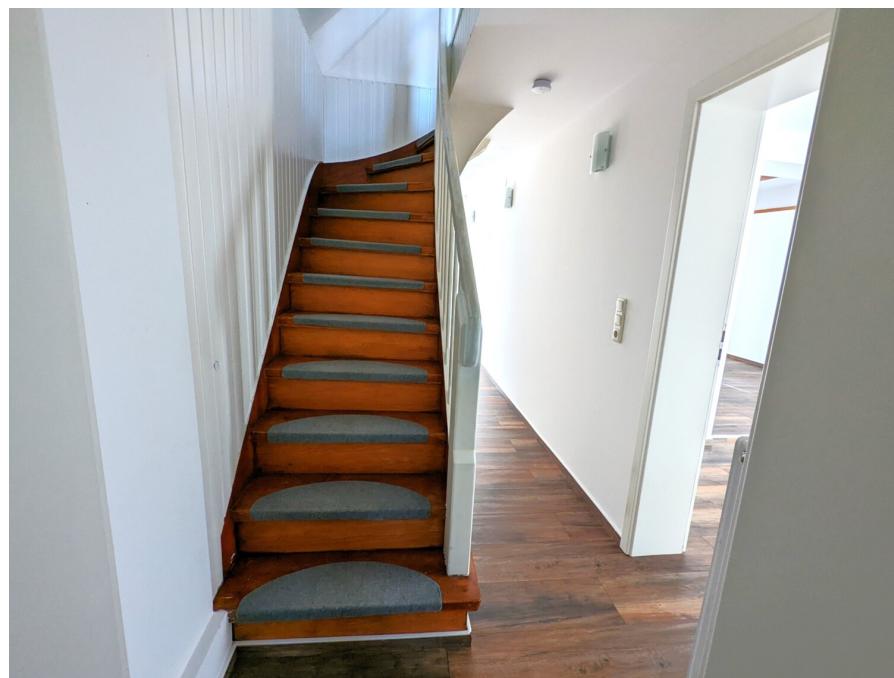
CODE DU BIEN: 25323104 - 38707 Altenau

## La propriété



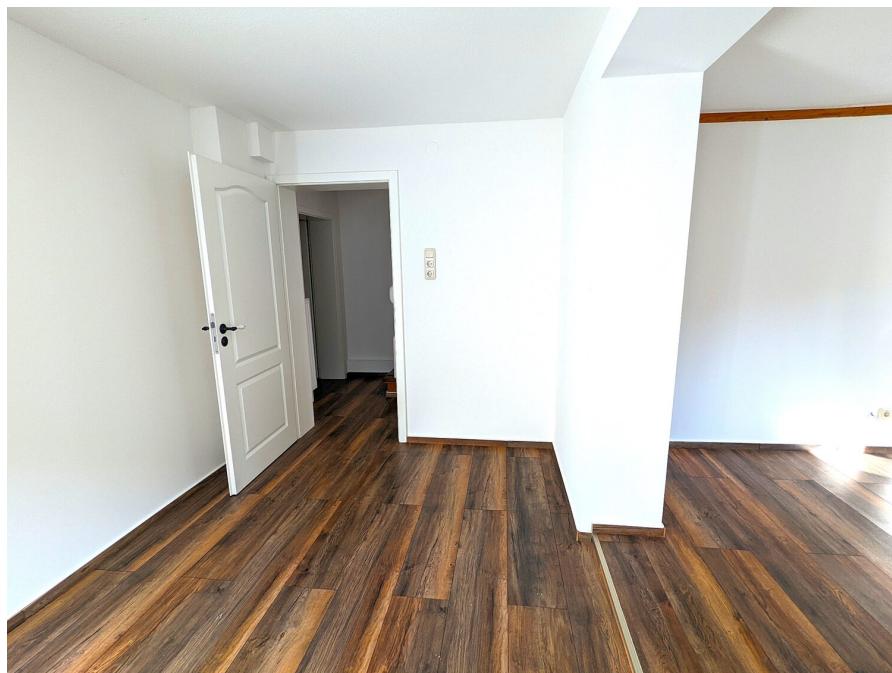
CODE DU BIEN: 25323104 - 38707 Altenau

## La propriété



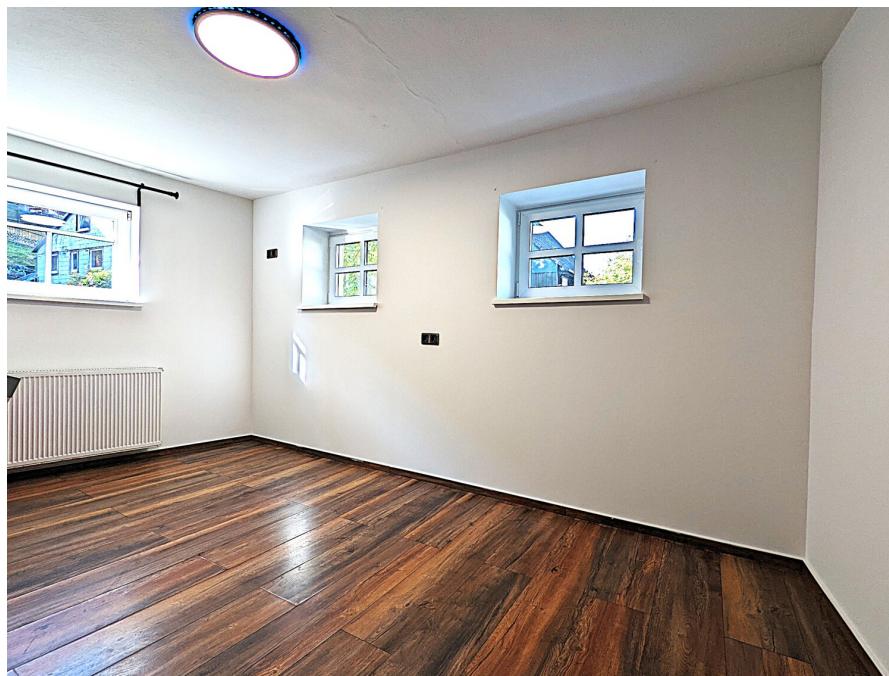
CODE DU BIEN: 25323104 - 38707 Altenau

## La propriété



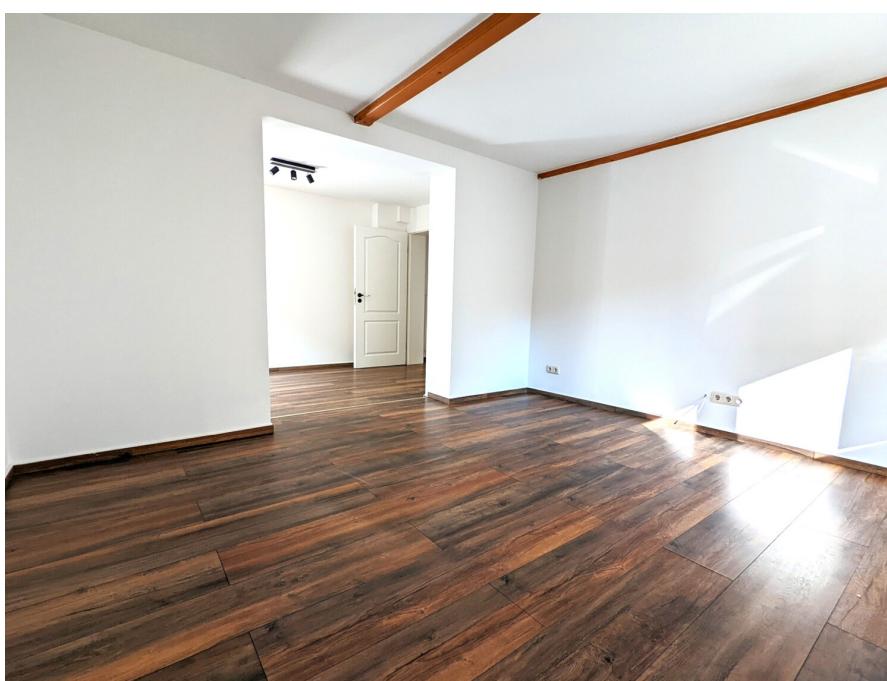
CODE DU BIEN: 25323104 - 38707 Altenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323104 - 38707 Altenau

## La propriété



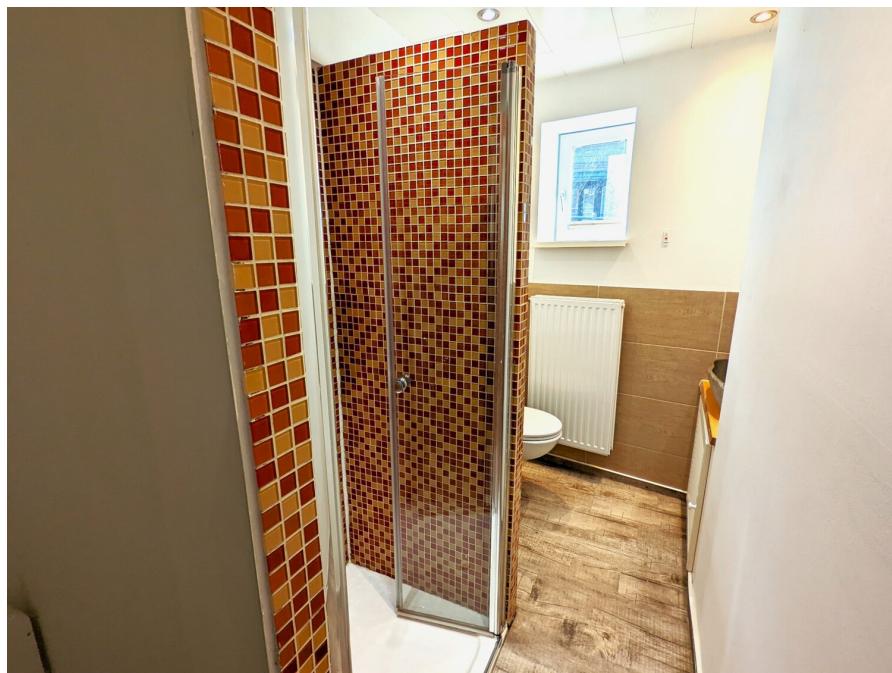
CODE DU BIEN: 25323104 - 38707 Altenau

## La propriété



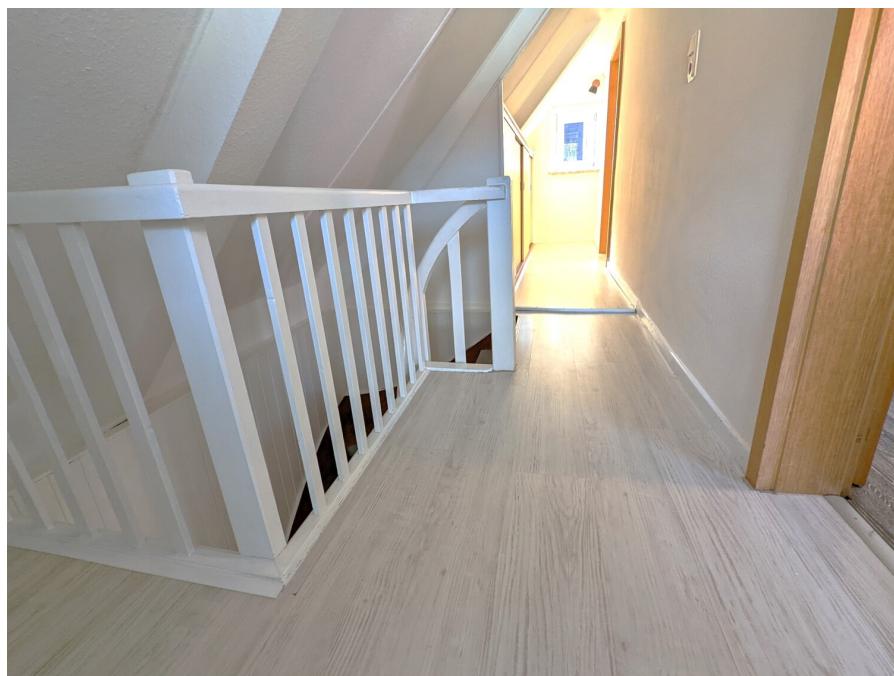
CODE DU BIEN: 25323104 - 38707 Altenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323104 - 38707 Altenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323104 - 38707 Altenau

## La propriété



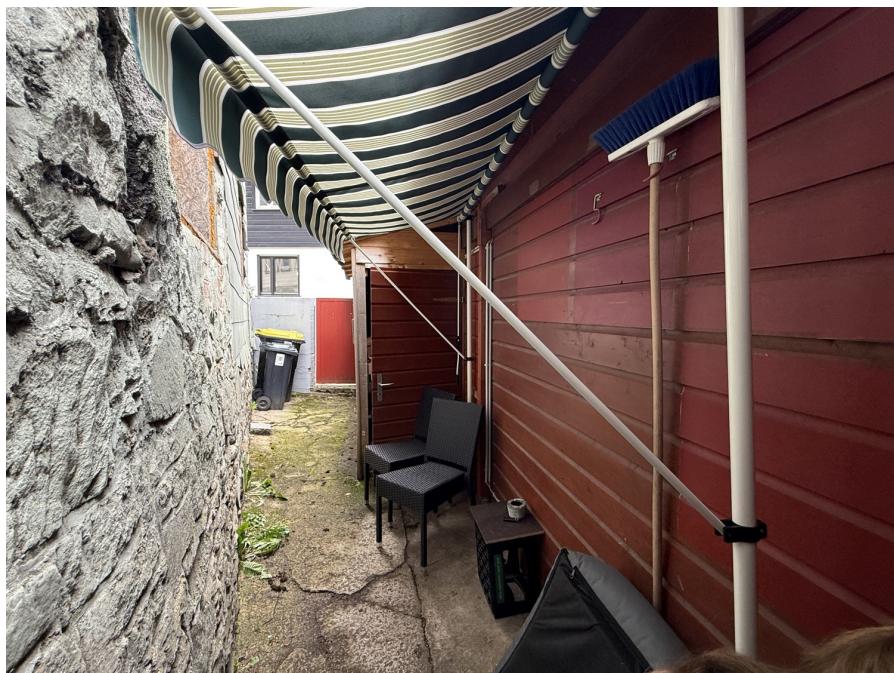
CODE DU BIEN: 25323104 - 38707 Altenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323104 - 38707 Altenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323104 - 38707 Altenau

## La propriété

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)

**CODE DU BIEN: 25323104 - 38707 Altenau**

## Une première impression

Charmante maison individuelle en bordure de l'Oker, avec une grande terrasse sur le toit. Bienvenue dans cette maison individuelle bien entretenue, située au cœur d'Altenau et bénéficiant d'une situation privilégiée, à la fois centrale et verdoyante, directement sur les rives de l'Oker. Avec environ 95 m<sup>2</sup> de surface habitable et un terrain d'environ 94 m<sup>2</sup>, la maison offre de belles possibilités, que ce soit comme résidence principale ou comme confortable résidence secondaire. Construite en 1900, la propriété a fait l'objet d'une rénovation complète en 2017 et se présente depuis dans un état moderne et accueillant, préservant son caractère tout en offrant un confort de vie contemporain. Les équipements et les finitions sont de qualité standard et s'adressent aux acheteurs soucieux de l'esthétique générale. L'agencement optimal comprend trois pièces, dont deux chambres séparées, idéales pour les couples, les petites familles ou les invités. Le salon, véritable cœur de la maison, invite à la détente. De grandes fenêtres assurent une luminosité agréable et créent une atmosphère chaleureuse. La cuisine séparée est entièrement équipée avec tous les appareils électroménagers intégrés nécessaires, pour cuisiner en toute simplicité au quotidien. Fonctionnalité et facilité d'utilisation sont ici primordiales, ce qui rend ce bien particulièrement pratique. La salle de bain a été modernisée et comprend une douche et des toilettes. La spacieuse terrasse sur le toit constitue un atout majeur de cette propriété, offrant un agréable espace de détente en plein air. Que ce soit pour le petit-déjeuner, des après-midis de relaxation ou des soirées agréables avec vue sur la nature environnante, cet espace offre de multiples possibilités. D'autres détails pratiques complètent ce bien : à l'extérieur, un abri de jardin offre un espace de rangement supplémentaire pour les outils de jardin, les vélos ou les articles saisonniers. Le chauffage est assuré par un système de chauffage central économique et fiable, garantissant une température confortable toute l'année. La région d'Altenau bénéficie d'une combinaison idéale entre situation centrale et cadre naturel. Commerces, restaurants et activités de loisirs sont facilement accessibles, tout comme de nombreux sentiers de randonnée et sites d'excursion. La location longue durée représente également une option intéressante pour les investisseurs. Ces dernières années, un loyer net mensuel de 650 € a été atteint. Cette maison individuelle bien entretenue à Altenau offre un espace de vie compact, des équipements modernes et un emplacement exceptionnel – idéal pour une vie simple ou des vacances reposantes dans le Haut-Harz. Une visite est recommandée pour apprécier pleinement les atouts de ce bien. Si vous êtes intéressé(e), nous serons ravis de vous fournir de plus amples informations ou d'organiser une visite. Pour toute question relative au financement, veuillez contacter Mme Keller chez von Poll Finance.

**CODE DU BIEN: 25323104 - 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: 25323104 - 38707 Altenau**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.7.2030.

Endenergiebedarf beträgt 96.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25323104 - 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

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

---

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