

Altenau

## Nouveau prix : Maison de trois logements, en partie idéale pour la location de vacances, magnifique emplacement à Altenau

CODE DU BIEN: 25323827



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

PRIX D'ACHAT: 279.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 220 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 928 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25323827 - 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: 25323827 - 38707 Altenau

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25323827                      |
| Surface habitable      | ca. 220 m²                    |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 11                            |
| Chambres à coucher     | 8                             |
| Salles de bains        | 5                             |
| Année de construction  | 1994                          |
| Place de stationnement | 4 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 279.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison bifamiliale                                                        |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 25323827 - 38707 Altenau

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 17.12.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 160.20 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | E                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1994                      |



CODE DU BIEN: 25323827 - 38707 Altenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323827 - 38707 Altenau

## La propriété





CODE DU BIEN: 25323827 - 38707 Altenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323827 - 38707 Altenau

## La propriété





CODE DU BIEN: 25323827 - 38707 Altenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323827 - 38707 Altenau

## La propriété





CODE DU BIEN: 25323827 - 38707 Altenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323827 - 38707 Altenau

## La propriété





CODE DU BIEN: 25323827 - 38707 Altenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323827 - 38707 Altenau

## La propriété





CODE DU BIEN: 25323827 - 38707 Altenau

## La propriété





CODE DU BIEN: 25323827 - 38707 Altenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323827 - 38707 Altenau

## La propriété





CODE DU BIEN: 25323827 - 38707 Altenau

## La propriété





CODE DU BIEN: 25323827 - 38707 Altenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323827 - 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: 25323827 - 38707 Altenau

## Une première impression

Maison jumelée sur la colline de Glockenberg avec vue sur le massif du Harz. Cette maison jumelée, construite en 1994 et en excellent état, est à vendre sur la colline de Glockenberg à Altenau. La propriété offre une surface habitable généreuse d'environ 220 m² sur un terrain d'environ 928 m². Avec un total de 11 pièces, cette maison offre un espace suffisant pour de multiples usages. Divisée en trois unités résidentielles, elle est idéale comme résidence secondaire. Deux de ces unités sont déjà louées avec succès comme appartements de vacances ; la troisième est actuellement disponible à la vente. Grâce à son emplacement exceptionnel offrant une vue imprenable sur Altenau et le massif du Harz, cette propriété séduira particulièrement les amoureux de la nature et les adeptes des activités de plein air. Les thermes du Brocken et les pistes de ski et de luge sont accessibles à pied. Le rez-de-chaussée comprend un séjour/salle à manger avec accès direct à la terrasse, une suite parentale, une deuxième chambre (chacune avec sa propre salle de bains) et une chambre d'enfants, également avec sa propre salle de bains. La cuisine est entièrement équipée d'électroménagers intégrés et offre un espace généreux pour cuisiner. Le rez-de-chaussée comprend un appartement avec deux chambres confortables, une chambre d'enfants et une salle de bains moderne avec baignoire et douche. À l'étage, un troisième appartement dispose d'un séjour/salle à manger donnant directement sur un balcon, un lieu idéal pour se détendre. La propriété comprend également un garage double avec porte électrique et trois places de parking extérieures, offrant un vaste espace pour les véhicules. Le jardin bien entretenu invite à la flânerie et à profiter du grand air et du cadre agréable. La maison bénéficie de finitions de qualité, notamment un chauffage central pour un confort optimal durant les mois les plus froids. L'agencement bien pensé et la fonctionnalité de cette propriété en font un bien attractif sur le marché immobilier. Son emplacement privilégié sur la colline de Glockenberg à Altenau offre un parfait équilibre entre vie au contact de la nature et accès facile à de nombreuses activités de loisirs. Cette maison bi-familiale est idéale pour les familles nombreuses, les familles multigénérationnelles ou comme investissement locatif. L'appartement de vacances a bénéficié d'un excellent taux d'occupation et peut facilement être maintenu en activité. Les appartements du rez-de-chaussée et du premier étage seront livrés entièrement meublés. Une souffleuse à neige et une tondeuse à gazon quasi neuves sont également disponibles à l'achat. Nous vous recommandons de programmer une visite prochainement afin de découvrir par vous-même les atouts de cette propriété. Contactez-nous pour plus d'informations ou pour prendre rendez-vous. Mme Keller de Poll Finance se fera un plaisir de vous accompagner dans votre financement.



CODE DU BIEN: 25323827 - 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: 25323827 - 38707 Altenau

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.12.2034.

Endenergiebedarf beträgt 160.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 25323827 - 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)