

Altenau

## Gepflegtes und sehr gut geführtes 3\*\*\*-Superior-Hotel in Altenau mit Hallenschwimmbad und tollem Blick in die Natur

???????? ??: 25323183



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

???? ??: 680.000 EUR • ??: 16 • ??: 1.476 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25323183 - 38707 Altenau

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25323183 - 38707 Altenau

?? ??? ??????

|                    |                 |                  |                        |
|--------------------|-----------------|------------------|------------------------|
| ???????? ????????? | 25323183        | ???? ?????       | 680.000 EUR            |
| ????????           | 16              | ????????         | Käuferprovision        |
| ???? ?????????     | 1973            |                  | beträgt 3,57 % (inkl.  |
| ???? ?????????     | 8 x ?????????   |                  | MwSt.) des             |
|                    | ???? ?????????, |                  | beurkundeten           |
|                    | 3 x ?????       |                  | Kaufpreises            |
|                    |                 | ???????? ?????   | ca. 500 m <sup>2</sup> |
|                    |                 | ????             | ????                   |
|                    |                 | ????????         |                        |
|                    |                 | ???????????????? | ca. 30 m <sup>2</sup>  |
|                    |                 | ????             |                        |
|                    |                 | ????             | ????                   |

??????? ???????: 25323183 - 38707 Altenau

????????????? ??????????

|                  |            |                  |                |
|------------------|------------|------------------|----------------|
| ???? ??????????? | ????       | ???????????????? | VERBRAUCH      |
| ????????????     | 02.03.2035 | ??????????       |                |
| ???????????????? |            | ??????           | 158.40 kWh/m²a |
| ?????? ??        |            | ????????????     |                |
|                  |            | ??????????       |                |
|                  |            | ???? ??????????? | 1973           |
|                  |            | ???????? ?? ??   |                |
|                  |            | ??????????       |                |
|                  |            | ??????????????   |                |



???????? ?????????: 25323183 - 38707 Altenau

?? ?????????



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



??????? ???????? : 25323183 - 38707 Altenau

?? ????????





??????? ???????: 25323183 - 38707 Altenau

?? ????????





??????? ???????: 25323183 - 38707 Altenau

?? ????????



??????? ???????: 25323183 - 38707 Altenau

?? ????????





??????? ???????: 25323183 - 38707 Altenau

?? ????????



??????? ???????: 25323183 - 38707 Altenau

?? ????????





??????? ?????????: 25323183 - 38707 Altenau

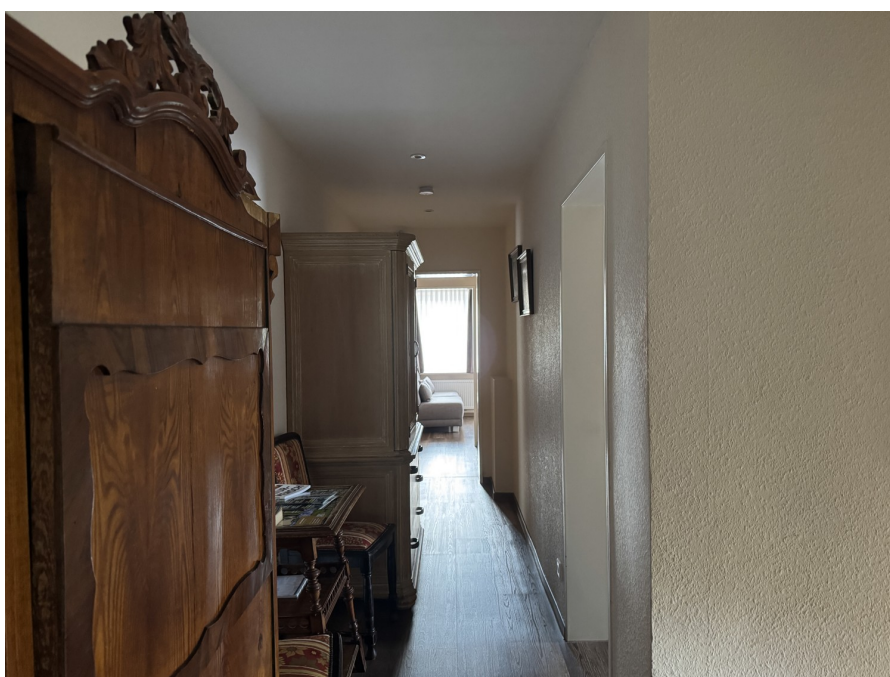
?? ????????





??????? ???????? : 25323183 - 38707 Altenau

?? ????????



??????? ???????? : 25323183 - 38707 Altenau

?? ????????





??????? ???????: 25323183 - 38707 Altenau

?? ????????



??????? ?????????: 25323183 - 38707 Altenau

?? ????????





??????? ???????: 25323183 - 38707 Altenau

?? ????????



??????? ???????: 25323183 - 38707 Altenau

?? ????????





??????? ???????: 25323183 - 38707 Altenau

?? ????????



??????? ???????? : 25323183 - 38707 Altenau

?? ????????

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)



??????? ???????: 25323183 - 38707 Altenau

## ??? ?????? ??????????

In allerfeinster Lage von Altenau - in einer ehemaligen Villensiedlung - befindet sich dieses äußerst gepflegte 3\*\*\*-Superior-Hotel mit insgesamt 16 Gästezimmern auf einem 1.476 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Hotel wird familiär sehr gut geführt und findet bei den Gästen großen Zuspruch und Beliebtheit. Hier steht das Wohl der Gäste an erster Stelle.

Die Immobilie ist Anfang der 70er Jahre gebaut worden und immer sehr gut instand gehalten. Es gibt keinen Renovierungs- und/oder Sanierungsstau. Alle Gästezimmer und die Bäder sind im Jahr 2020 aufwendig saniert worden und vermitteln einen harmonischen Gesamteindruck mit Wohlfühlcharakter. Eine traumhafte Liegewiese mit einem unverbaubaren Blick in die Natur, diverse Aussenbereiche, Aufenthaltsraum mit diversen Aktivitäten, Wellnessbereich mit Sauna, Solarium, Whirlpool und das Schwimmbad tragen zur Erholung und Entspannung bei - egal wie lang Ihr Aufenthalt ist.

Im Souterrainbereich (Eingangsbereich) befinden sich der freundlich eingerichtete Frühstücks- bzw. Speiseraum mit angrenzendem Aufenthaltsbereich und einem Ausgang auf die Liegewiese. Weiterhin befinden sich im Erdgeschoss eine vollständig eingerichtete Küche, die überwiegend für die Zubereitung des Frühstücks genutzt wird, diverse Lagerräume sowie der Wellness-Bereich.

Im ersten Obergeschoss, zweiten Obergeschoss und Dachgeschoss befinden sich insgesamt 16 sehr ansprechende Gästezimmer (unterschiedlicher Größe von Einzelzimmer bis max. 4-Bett-Zimmer) mit modernen Bädern und teilweise Balkon oder Terrasse. Sitzbereich, Ablagemöglichkeit, Kleiderschrank und TV sind nur einige der hochwertigen Ausstattungsmerkmale. Auf jeder Etage befindet sich ebenfalls ein kleiner Wirtschaftsbereich für Zimmerutensilien wie Bettwäsche, Handtücher, etc.

Die Zimmerpreise liegen zur Zeit zwischen 39,00 Euro und 59,00 Euro pro Nacht.

Die Immobilie ist nicht unterkellert. Mehrere Garagen - perfekt für Motorrad- und/oder Fahrradgäste -, diverse PKW-Aussenstellplätze und wie oben schon beschrieben ein hervorragender Wellness-Bereich bieten den Gästen das absolut Besondere und sollten doch jedes Hotelier-Herz höher schlagen lassen. Das zeigt sich auch an der Vielzahl von Stammgästen.

Ein weiteres Erlebnis für den Gast ist der Aussenbereich mit Grillmöglichkeit, Sitzbereichen und der Liegewiese mit einem gigantischen Blick in die Natur. Hier die

Sonnentage und La Dolce Vita genießen - ist ein Träumchen.

Es besteht die Möglichkeit ein weiteres Appartementhaus mit 10 Appartements als Paketkauf zu erwerben. - Bitte sprechen Sie uns an.

Gern nennen wir Ihnen in einem persönlichen Gespräch oder anlässlich einer Besichtigung weitere Details dieses spannenden Objektes. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Für eine Finanzierung steht Ihnen von Poll Finance selbstverständlich zur Seite.

??????? ???????: 25323183 - 38707 Altenau

??????????????? ??? ?????????

- 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



??????? ???????: 25323183 - 38707 Altenau

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 25323183 - 38707 Altenau

????? ??????????????

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.



??????? ???????: 25323183 - 38707 Altenau

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0

E-Mail: harz@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

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