

Altenau

Kétlakásos ház nyaralóapartmannel (250 m² lakóterület) és további helyyel a munkához/hobbihoz

VP azonosító: 25323090



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 289.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 270 m² • SZOBÁK: 11 • FÖLDTERÜLET: 3.100 m²

VP azonosító: 25323090 - 38707 Altenau

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25323090 - 38707 Altenau

Áttekintés

VP azonosító	25323090
Hasznos lakótér	ca. 270 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	11
Fürdoszobák	3
Építés éve	1964
Parkolási lehetőségek	5 x Felszíni parkolóhely, 3 x Garázs

Vételár	289.000 EUR
Jutalék	KaufpreisesKäuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 150 m ²
Felszereltség	Terasz, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25323090 - 38707 Altenau

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	09.03.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	381.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1960

VP azonosító: 25323090 - 38707 Altenau

Az ingatlan



www.von-poll.com



www.von-poll.com

VP azonosító: 25323090 - 38707 Altenau

Az ingatlan



VP azonosító: 25323090 - 38707 Altenau

Az ingatlan



VP azonosító: 25323090 - 38707 Altenau

Az ingatlan



VP azonosító: 25323090 - 38707 Altenau

Az ingatlan



VP azonosító: 25323090 - 38707 Altenau

Az ingatlan



VP azonosító: 25323090 - 38707 Altenau

Az ingatlan



VP azonosító: 25323090 - 38707 Altenau

Az ingatlan



VP azonosító: 25323090 - 38707 Altenau

Az ingatlan



VP azonosító: 25323090 - 38707 Altenau

Az ingatlan



VP azonosító: 25323090 - 38707 Altenau

Az ingatlan



VP azonosító: 25323090 - 38707 Altenau

Az ingatlan



VP azonosító: 25323090 - 38707 Altenau

Az ingatlan



VP azonosító: 25323090 - 38707 Altenau

Az ingatlan



VP azonosító: 25323090 - 38707 Altenau

Az ingatlan



VP azonosító: 25323090 - 38707 Altenau

Az ingatlan



VP azonosító: 25323090 - 38707 Altenau

Az ingatlan

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

VP azonosító: 25323090 - 38707 Altenau

Az első benyomás

Tágas kétlakásos ház nagy kerttel és sokoldalú lakótérrel. Ez a jól karbantartott kétlakásos ház egy további nyaralóapartmannal és széleskörű hasznosítási lehetőségekkel egy nagy, körülbelül 3100 m²-es telken fekszik. Az 1964-ben épült ingatlan körülbelül 270 m² lakóteret kínál három különálló apartmanban, bőséges teret és rugalmasságot biztosítva – vonzó lehetőség családok, többgenerációs együttélés vagy a lakhatás és a munka kombinálása számára. A főépületben található apartman könnyen egy nagyobb egységgé alakítható. A megfelelő lépcsőház már rendelkezésre áll. A házban összesen 11 szoba található, apartmanonként három hálószoba, valamint további irodák és nappalik. Három természetes fénnel megvilágított fürdőszoba áll rendelkezésre, amelyek közül az egyiket 2015-ben újították fel, és megfelel a modern kényelmi és felszereltségi követelményeknek. A két fő apartman jó, karbantartott állapotban van, míg a különálló nyaralóapartman felújításra szorul, és teret kínál az egyedi tervezési ötleteknek. A központi apartmant tágas nappali és étkező jellemzi, amely sokféle felhasználási módot kínál. A konyhák praktikus elrendezésűek, és mindegyik bőséges tárolóhellyel rendelkezik. A hívogató ablakok kellemes természetes fényt biztosítanak minden helyiségben. További kiemelt elem a három különálló iroda, amelyek ideálisak otthoni irodának vagy egyéni munkahelynek. A ház burkolata megfelel az általános követelményeknek. A melléképületek és a telek ugyanilyen lenyűgözőek: egy körülbelül 180 m²-es eloszoba rugalmasan használható muhelyként, hobbiszobaként vagy tárolóhelyiségként. Két tágas garázs és egy kisebb garázs áll rendelkezésre, amelyek rengeteg parkolóhelyet kínálnak járművek, kerékpárok vagy kerti eszközök számára. A két kocsibeálló megkönnyíti a hozzáférést és fokozza a kényelmet – ideális különálló lakóterek vagy látogatók elszállásolására. A hatalmas kert számos lehetőséget kínál szabadidős tevékenységekre, játékokra vagy pihenésre. A nagyméretű telek alkalmas állatok tartására vagy kertészeti ambíciók megvalósítására is. Az ingatlan elhelyezkedése ötvözi a magánéletet a kiváló közlekedési kapcsolatokkal; minden alapvető szolgáltatás, iskola és üzlet könnyen megközelíthető. Az egész épületet egy hatékony gáz központi fűtési rendszer fűti, amelyet 2005-ben újítottak fel. Ez azt jelenti, hogy egy modern, gazdaságos fűtési rendszer már kiépült. Összességében az ingatlan jól karbantartott lakókörnyezetet kínál sokoldalú felhasználási lehetőségekkel és masszív épületszerkezettel. Ez a ház a tágas elrendezést praktikus melléképületekkel ötvözi egy nagyméretű telken. A lakótér, eloszoba, garázsok és irodák kombinációja, valamint a rugalmas helyiségelrendezés vonzóvá teszi ezt az ingatlant nagyobb családok, többgenerációs együttélési formák és vállalkozók számára egyaránt. Örömmel adunk további információkat, és várjuk jelentkezését a megtekintési időpont egyeztetése érdekében. Keller asszony a Poll Finance-től örömmel segít Önnek finanszírozási

igényeivel kapcsolatban.

VP azonosító: 25323090 - 38707 Altenau

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25323090 - 38707 Altenau

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25323090 - 38707 Altenau

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 381.00 kwh/(m²*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.

VP azonosító: 25323090 - 38707 Altenau

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0

E-Mail: harz@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com