

## Altenau

Jól karbantartott és nagyon jól működő 3 csillagos superior szálloda Altenauban, fedett medencével és nagyszerű kilátással a természetre.

VP azonosító: 25323283



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

VÉTELÁR: 680.000 EUR • SZOBÁK: 16 • FÖLDTERÜLET: 1.476 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25323283 - 38707 Altenau

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

VP azonosító: 25323283 - 38707 Altenau

## Áttekintés

|                          |                                            |                         |                                                                                       |
|--------------------------|--------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| VP azonosító             | 25323283                                   | Vételár                 | 680.000 EUR                                                                           |
| Szobák                   | 16                                         | Jutalék                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Építés éve               | 1973                                       |                         |                                                                                       |
| Parkolási<br>lehetőségek | 8 x Felszíni<br>parkolóhely, 3 x<br>Garázs | Teljes terület          | ca. 500 m <sup>2</sup>                                                                |
|                          |                                            | Az ingatlan állapota    | Karbantartott                                                                         |
|                          |                                            | Kivitelezési<br>módszer | Szilárd                                                                               |
|                          |                                            | Hasznos terület         | ca. 30 m <sup>2</sup>                                                                 |
|                          |                                            | Felszereltség           | Kert / közös<br>használat                                                             |

VP azonosító: 25323283 - 38707 Altenau

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                      |            |                                                |                     |
|------------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------|---------------------|
| Energiaforrás                                        | Olaj       | Energiatanúsítvány                             | Energia tanúsítvány |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejáratára | 02.03.2035 | Végso<br>energiafogyasztás                     | 158.40 kWh/m²a      |
|                                                      |            | Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint | 1973                |

VP azonosító: 25323283 - 38707 Altenau

## Az ingatlan



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



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

VP azonosító: 25323283 - 38707 Altenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323283 - 38707 Altenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323283 - 38707 Altenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323283 - 38707 Altenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323283 - 38707 Altenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323283 - 38707 Altenau

## Az ingatlan



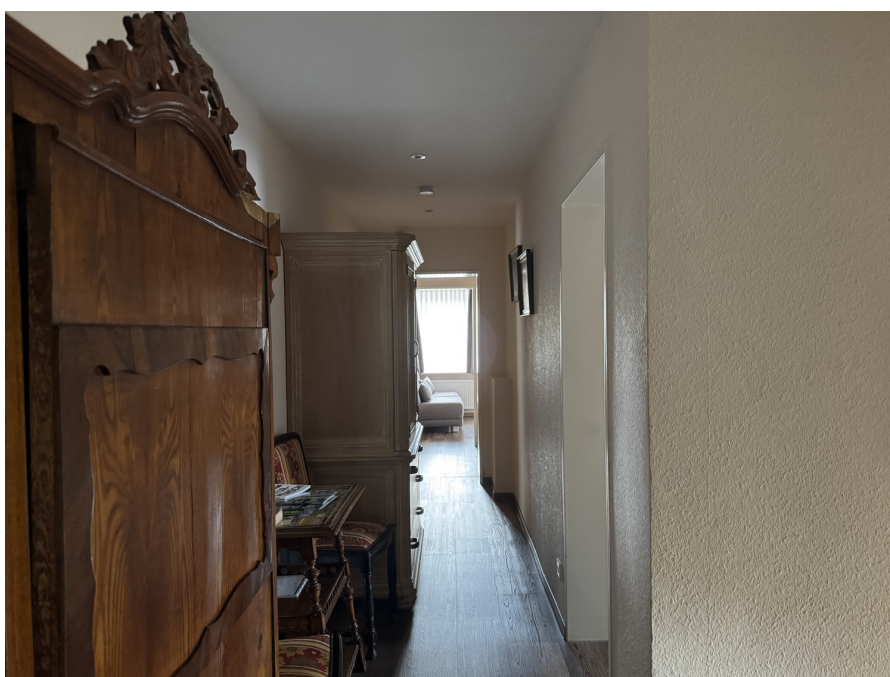
VP azonosító: 25323283 - 38707 Altenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323283 - 38707 Altenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323283 - 38707 Altenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323283 - 38707 Altenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323283 - 38707 Altenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323283 - 38707 Altenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323283 - 38707 Altenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323283 - 38707 Altenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323283 - 38707 Altenau

## Az ingatlan

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)

**VP azonosító: 25323283 - 38707 Altenau**

## Az első benyomás

Altenau kiváló helyén – egy egykori villanegyedben – található ez a gondosan karbantartott, 3 csillagos superior szálloda, amely 16 vendégszobát kínál egy 1476 m<sup>2</sup>-es területen. A családi kézben lévő szálloda nagy népszerűségnek örvend, és vendégei nagyon nagyra becsülik, akik számára a jólétük a legfontosabb. Az 1970-es évek elején épült ingatlan mindig is kivételesen jó állapotban volt, nem voltak halasztott karbantartások vagy felújítások. Minden vendégszobát és fürdoszobát 2020-ban teljes körűen felújítottak, harmonikus és hívogató légkört teremtve. A gyönyörű gyeppel, ahonnan zavartalan kilátás nyílik a környező természetre, a változatos kültéri területek, a társalgó változatos tevékenységekkel, a wellness-részleg szaunával, szoláriummal, pezsgőfürdővel és úszómedencével mind hozzájárul a kikapcsolódáshoz és a feltöltődéshez – a tartózkodás hosszától függetlenül. Az alsó szinten (bejárat) egy kényelmesen berendezett reggeliző/étkező található, amelyhez egy hozzá tartozó társalgó és a gyeppre való kijárat tartozik. A földszinten található még egy teljesen felszerelt konyha, amelyet elsősorban a reggeli elkészítésére használnak, különböző tárolóhelyiségek és a wellness-részleg. Az első, második és tetőtéri emeleten összesen 16 nagyon vonzó vendégszoba található (az egyágyas szobáktól a maximum négyágyas szobákig), mindegyik modern fürdoszobával, némelyik pedig erkéllyel vagy terasszal rendelkezik. Az ülosarok, a tárolóhelyiség, a ruhásszekrény és a TV csak néhány a magas színvonalú felszereltség közül. Minden emeleten található egy kis háztartási helyiség is a szobai kellékek, például ágynemű, törölköző stb. számára. A szobaárak jelenleg 39,00 és 59,00 euró között mozognak éjszakánként. Az ingatlanban nincs pincéje. Több garázs – tökéletes motorosok és/vagy kerékpárosok számára –, különböző kültéri parkolóhelyek, valamint – mint fentebb említettük – egy kiváló wellness-részleg kínál valami igazán különlegeset a vendégeknek, és biztosan minden szállodásnak örömet okoz. Ezt tükrözi a visszatérő vendégek nagy száma is. További fénypont a vendégek számára a kültéri terület grillezési lehetőséggel, ülosarokkal és egy lélegzetelállító természeti kilátást nyújtó gyeppel. A napsütéses napok és az édes élet itt egy valóra vált álom. Lehetőség van egy további, 10 apartmanból álló apartmanház megvásárlására is csomagajánlatként. Kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot. Örömmel adunk további részleteket erről az izgalmas ingatlanról személyes konzultáció vagy megtekintés keretében. Várjuk jelentkezését. A Poll Finance természetesen készséggel áll rendelkezésére a finanszírozásban.

VP azonosító: 25323283 - 38707 Altenau

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25323283 - 38707 Altenau**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25323283 - 38707 Altenau

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25323283 - 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](mailto:harz@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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