

Altenau

## Új ár: Háromlakásos ház, részben ideális nyaralónak, gyönyörű helyen Altenauban

VP azonosító: 25323827



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

VÉTELÁR: 279.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 220 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 11 • FÖLDTERÜLET: 928 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25323827 - 38707 Altenau

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

VP azonosító: 25323827 - 38707 Altenau

## Áttekintés

VP azonosító	25323827
Hasznos lakótér	ca. 220 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	11
Hálósobák	8
Fürdoszobák	5
Építés éve	1994
Parkolási lehetőségek	4 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	279.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25323827 - 38707 Altenau

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	17.12.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	160.20 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1994



VP azonosító: 25323827 - 38707 Altenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323827 - 38707 Altenau

## Az ingatlan





VP azonosító: 25323827 - 38707 Altenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323827 - 38707 Altenau

## Az ingatlan





VP azonosító: 25323827 - 38707 Altenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323827 - 38707 Altenau

## Az ingatlan





VP azonosító: 25323827 - 38707 Altenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323827 - 38707 Altenau

## Az ingatlan





VP azonosító: 25323827 - 38707 Altenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323827 - 38707 Altenau

## Az ingatlan





VP azonosító: 25323827 - 38707 Altenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323827 - 38707 Altenau

## Az ingatlan





VP azonosító: 25323827 - 38707 Altenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323827 - 38707 Altenau

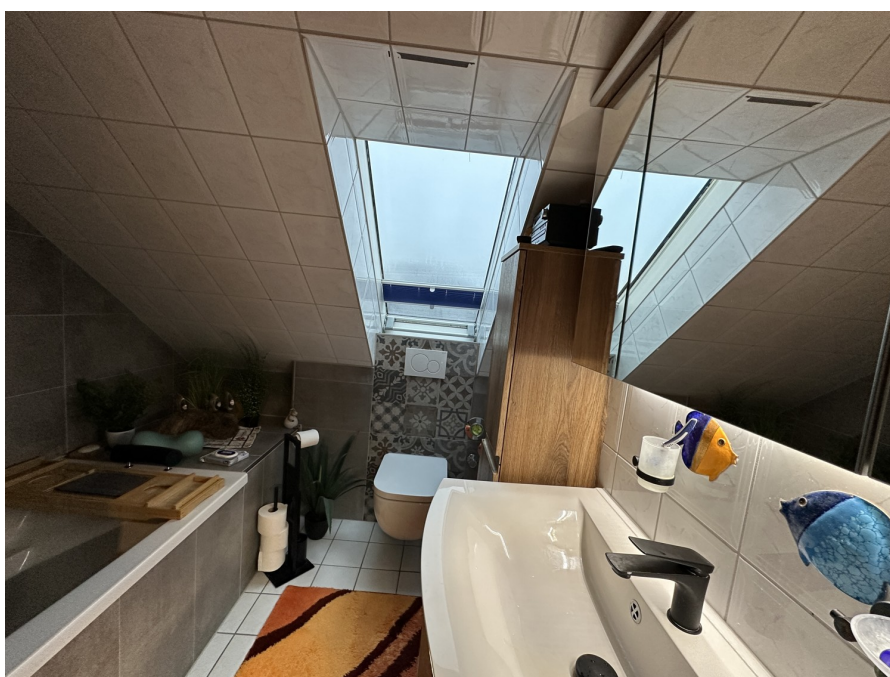
## Az ingatlan





VP azonosító: 25323827 - 38707 Altenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323827 - 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](http://www.von-poll.com/harz)



VP azonosító: 25323827 - 38707 Altenau

## Az első benyomás

Ikerház a Glockenberg-dombon, kilátással a Harz-hegységre. Egy jól karbantartott, 1994-ben épült ikerház eladó Altenauban, a Glockenberg-dombon. Az ingatlan tágas, körülbelül 220 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel büszkélkedhet, és egy körülbelül 928 m<sup>2</sup>-es telken fekszik. Összesen 11 szobájával ez a ház rengeteg helyet kínál sokféle célra. A ház három lakóegységre oszlik, és ideális nyaralónak. Két egységet már sikeresen kiadtak nyaralóapartmanként; a harmadik egység üresen áll eladásra. Kiváló elhelyezkedésének, gyönyörű kilátásnak köszönhetően Altenaura és a környező Harz-hegységre, ez az ingatlan különösen vonzó a természet szerelmesei és a szabadidős tevékenységek szerelmesei számára. A Brocken termálfürdő, valamint a sí- és szánkópályák gyalogosan is elérhetők. Az alagsorban található egy nappali és étkező, ahonnan közvetlenül a teraszra lehet kijutni, egy fő hálószoba, egy második hálószoba (mindkettő saját fürdőszobával), és egy gyerekszoba, szintén saját fürdőszobával. A konyha beépített gépekkel felszerelt, és rengeteg helyet kínál a kulináris tevékenységekhez. A földszinten egy másik apartman található két kényelmes hálószobával, egy gyerekszobával és egy modern, kádval és zuhanyzóval felszerelt fürdőszobával. Az emeleten egy harmadik apartman található, nappalival és étkezéssel, közvetlen erkélykapcsolattal – ideális hely a kikapcsolódásra. Az ingatlanhoz tartozik egy dupla garázs elektromos kapuval és három kültéri parkolóhely, amely bőséges helyet biztosít a járművek számára. A gondozott kert hívogat, hogy időzzön, és élvezze a friss levegőt és a gyönyörű környezetet. A ház jó minőségű kivitelezésű, beleértve a központi fűtést is, amely a hidegebb hónapokban kellemes meleget biztosít. A jól megtervezett elrendezés és a funkcionalitás kombinációja vonzó ajánlattá teszi ezt az ingatlant az ingatlanpiacon. Kiváló elhelyezkedése az Altenau-i Glockenberg-dombon tökéletes keverékét kínálja a természetközeli életnek és a számos kikapcsolódási lehetőséghez való kényelmes hozzáférésnek. Ez a kétlakásos ház ideális nagycsaládosok, több generációs együttélés vagy befektetés a nyaralópiacon. A nyaralóapartman kiváló kihasználtsággal rendelkezik, és könnyen továbbépíthető. A földszinti és első emeleti lakások teljes bútortalattal kerülnek átadásra. Egy szinte új hómárvány és funyíró is megvásárolható. Javasoljuk, hogy mielőbb egyeztetessen időpontot a megtekintéshez, hogy első kézből tapasztalhassa meg az ingatlan előnyeit. További információkért vagy időpont-egyeztetéshez vegye fel velünk a kapcsolatot. Kérem, forduljon a Poll Finance-től örömmel segít Önnek a finanszírozásban.

VP azonosító: 25323827 - 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: 25323827 - 38707 Altenau

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25323827 - 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)