

Altenau

## Appartamento per le vacanze di 2 locali (circa 59 m<sup>2</sup> di superficie abitabile) con balcone in posizione centrale ad Altenau

Codice oggetto: 24323144



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

PREZZO D'ACQUISTO: 56.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 59,16 m<sup>2</sup> • VANI: 2

Codice oggetto: 24323144 - 38707 Altenau

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24323144 - 38707 Altenau

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24323144
Superficie netta	ca. 59,16 m <sup>2</sup>
Piano	1
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1966
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	56.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2500,- € (inkl. MwSt.)
Stato dell'immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 5 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 24323144 - 38707 Altenau

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	185.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	09.09.2029	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1966

Codice oggetto: 24323144 - 38707 Altenau

## La proprietà



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



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



Codice oggetto: 24323144 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 24323144 - 38707 Altenau

## La proprietà





Codice oggetto: 24323144 - 38707 Altenau

## La proprietà





Codice oggetto: 24323144 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 24323144 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 24323144 - 38707 Altenau

## La proprietà

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)

Codice oggetto: 24323144 - 38707 Altenau

## Una prima impressione

Questo appartamento si trova al primo piano di un edificio plurifamiliare costruito nel 1966 e offre circa 59,16 m<sup>2</sup> di superficie abitabile. Dispone di due stanze, tra cui una camera da letto, un soggiorno con accesso alla terrazza e al giardino e un bagno con vasca. L'appartamento è ideale come residenza permanente o casa vacanze, perfetto per coppie o single. Viene venduto non arredato, ma include una cucina attrezzata. Dal corridoio si accede alla luminosa zona giorno e pranzo, che offre diverse possibilità di arredo. Anche il balcone e il giardino sono accessibili da qui e sono protetti da una tapparella. La camera da letto offre ampio spazio per un letto matrimoniale e un armadio. Una cantina separata fa parte dell'appartamento e offre ulteriore spazio di stoccaggio. Un allaccio per lavatrice privato è disponibile nella lavanderia in comune. I posti auto di fronte all'edificio sono accessibili a tutti i residenti, ad eccezione dei posti riservati. La posizione dell'appartamento all'interno della Riserva Naturale dell'Alto Harz è una caratteristica particolarmente degna di nota. La tranquilla posizione collinare, lontana dalla strada principale, offre una vista ininterrotta sulla splendida natura circostante. Allo stesso tempo, il centro di Altenau, con i suoi ristoranti, panetterie, negozi e mezzi pubblici, è a soli quattro minuti a piedi. La zona offre una vasta gamma di attività per il tempo libero: che si tratti di escursioni sui sentieri vicini, di una gita alla diga di Oker o di sport invernali nel comprensorio sciistico di Torfhaus, a soli 7 km di distanza, troverete qualcosa di adatto a ogni stagione. La sauna e le terme "Heiße Brocken", anch'esse raggiungibili a piedi, offrono l'occasione perfetta per rilassarsi. Le spese condominiali mensili sono attualmente di circa 250 € e includono tutte le utenze, esclusa l'elettricità. L'appartamento è facilmente raggiungibile tramite una scala dall'ingresso principale. Grazie ai suoi comfort, alla posizione tranquilla e alle numerose opportunità ricreative, questa proprietà offre una perfetta combinazione di comfort abitativo e contatto con la natura. Inoltre, c'è la rara opportunità di acquistare anche l'appartamento adiacente, attualmente di proprietà di un altro proprietario. Questo potrebbe essere facilmente convertito in un ampio appartamento di 100 m<sup>2</sup>. Non esitate a contattarci. Trasforma questo appartamento nella tua nuova casa o nel tuo rifugio ideale! Saremo lieti di fissare un appuntamento per una visita. Possiamo anche assisterti con il finanziamento in collaborazione con la Sig.ra Keller di Poll Finance.



Codice oggetto: 24323144 - 38707 Altenau

## Tutto sulla posizione

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.

Bis 1976 war der Bahnhof Altenau Endpunkt der Innerstetalbahn, deren anderes Streckenende sich in Langelsheim befand. Im Jahr 1977 befuhr ein letzter Zug die Strecke. Aus Kostengründen wurde diese Strecke stillgelegt. Die Gleise wurden vollständig entfernt, die Trasse dient jetzt als Radweg und Langlauf-Loipe.

Codice oggetto: 24323144 - 38707 Altenau

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.9.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 185.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

Codice oggetto: 24323144 - 38707 Altenau

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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