

Altenau

# Casa bifamiliare con appartamento per le vacanze (250 m<sup>2</sup> di superficie abitabile) e spazio aggiuntivo per il tuo lavoro/hobby

*Codice oggetto: 25323090*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 289.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 270 m<sup>2</sup> • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.100 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25323090 - 38707 Altenau

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

Codice oggetto: 25323090 - 38707 Altenau

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25323090	Prezzo d'acquisto	289.000 EUR
Superficie netta	ca. 270 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	KaufpreisesKäuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	11	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1964	Superficie linda	ca. 150 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	5 x superficie libera, 3 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25323090 - 38707 Altenau

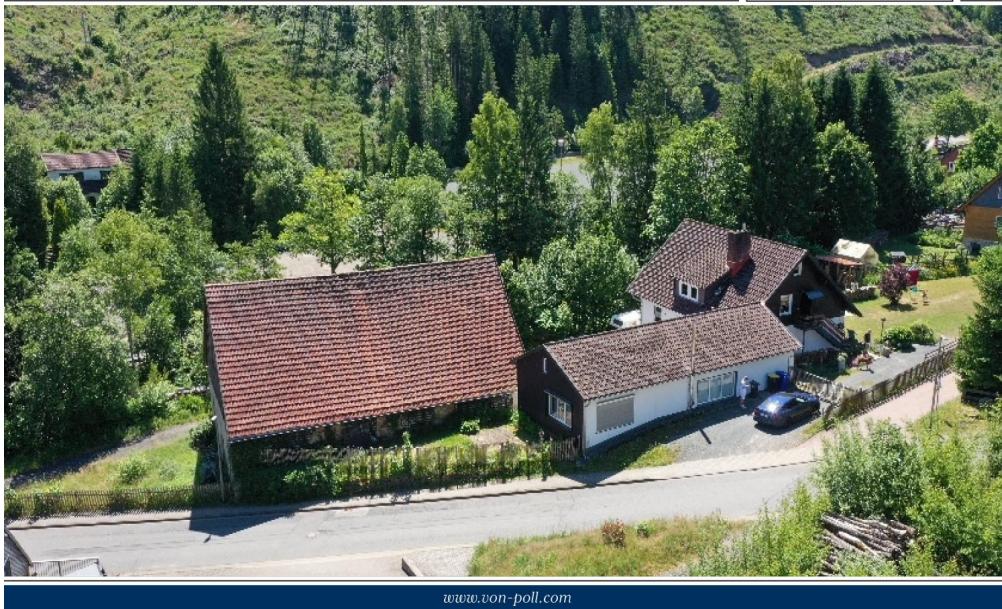
## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	381.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	09.03.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1960

Codice oggetto: 25323090 - 38707 Altenau

## La proprietà

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



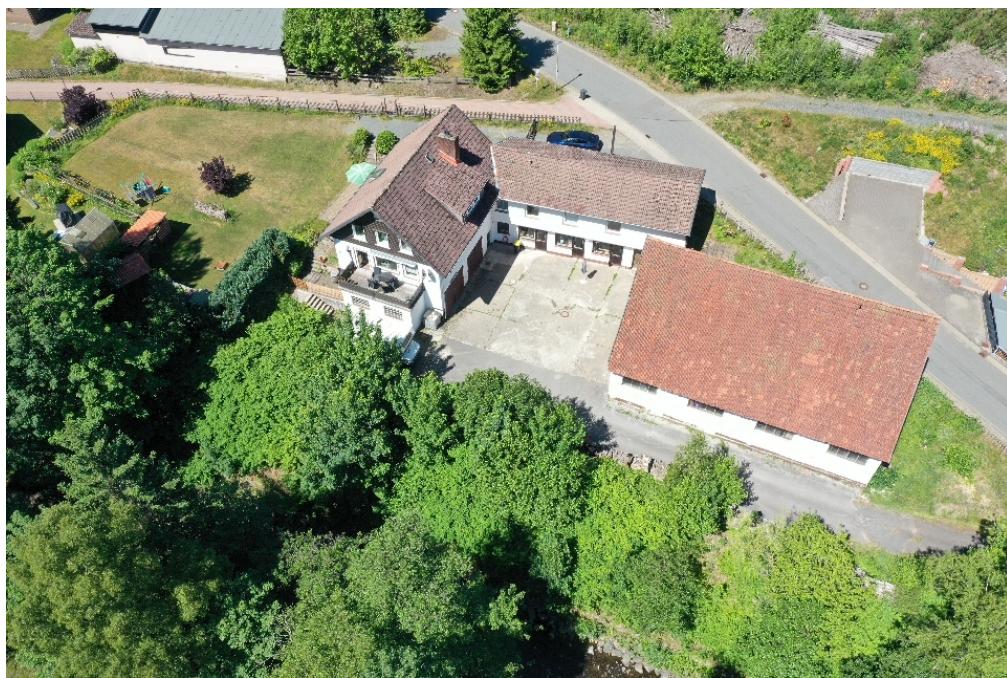
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



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

Codice oggetto: 25323090 - 38707 Altenau

## La proprietà



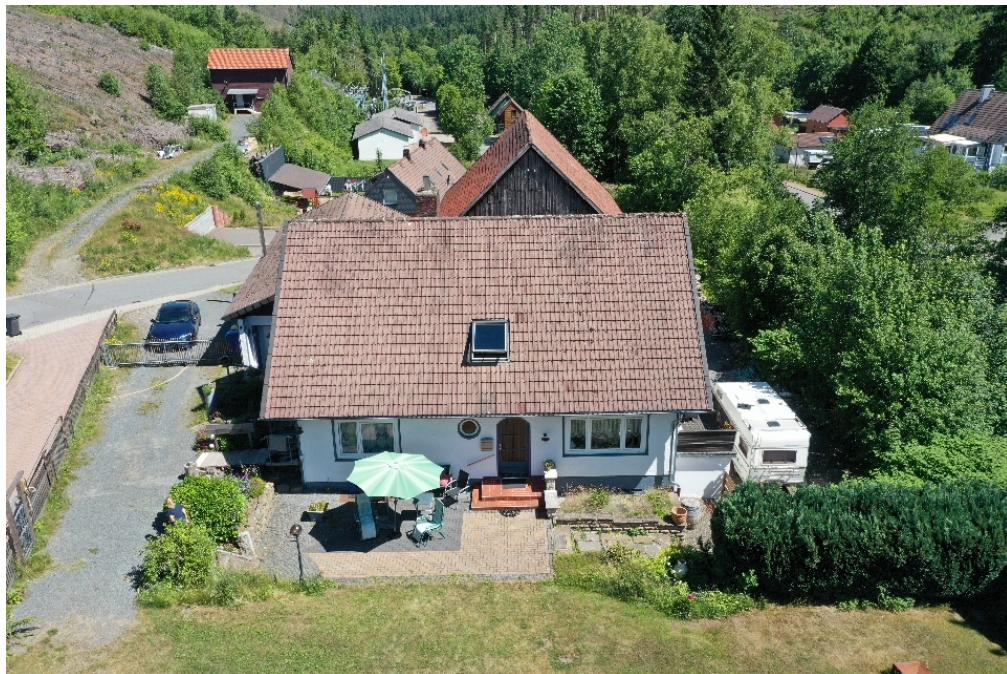
Codice oggetto: 25323090 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25323090 - 38707 Altenau

## La proprietà



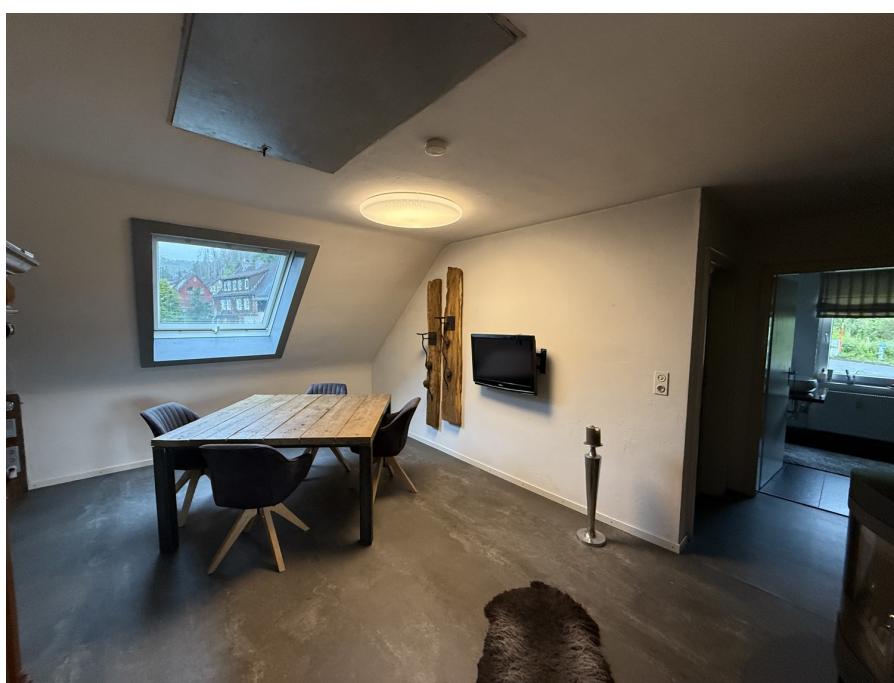
Codice oggetto: 25323090 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25323090 - 38707 Altenau

## La proprietà



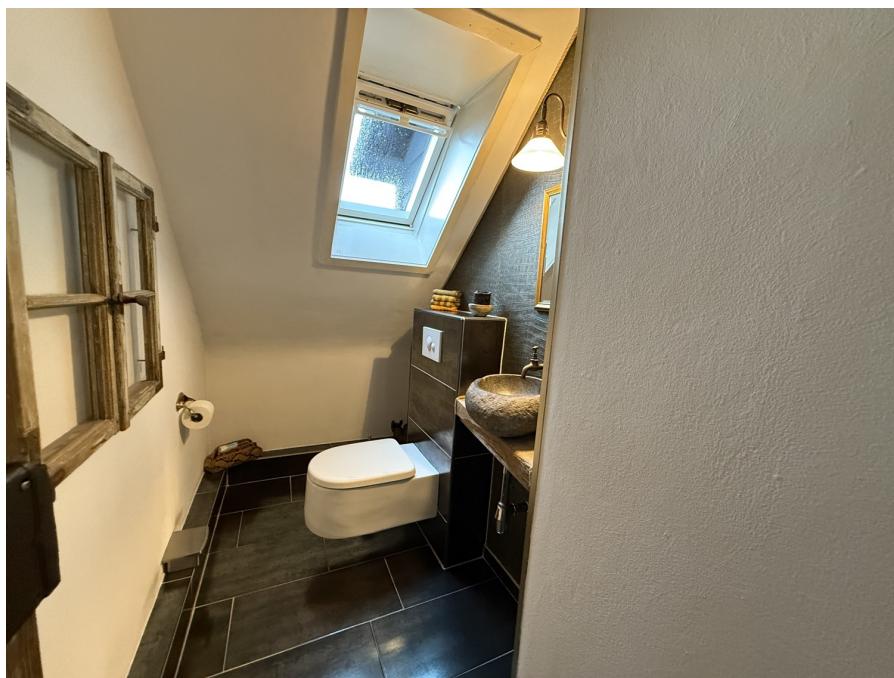
Codice oggetto: 25323090 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25323090 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25323090 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25323090 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25323090 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25323090 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25323090 - 38707 Altenau

## La proprietà



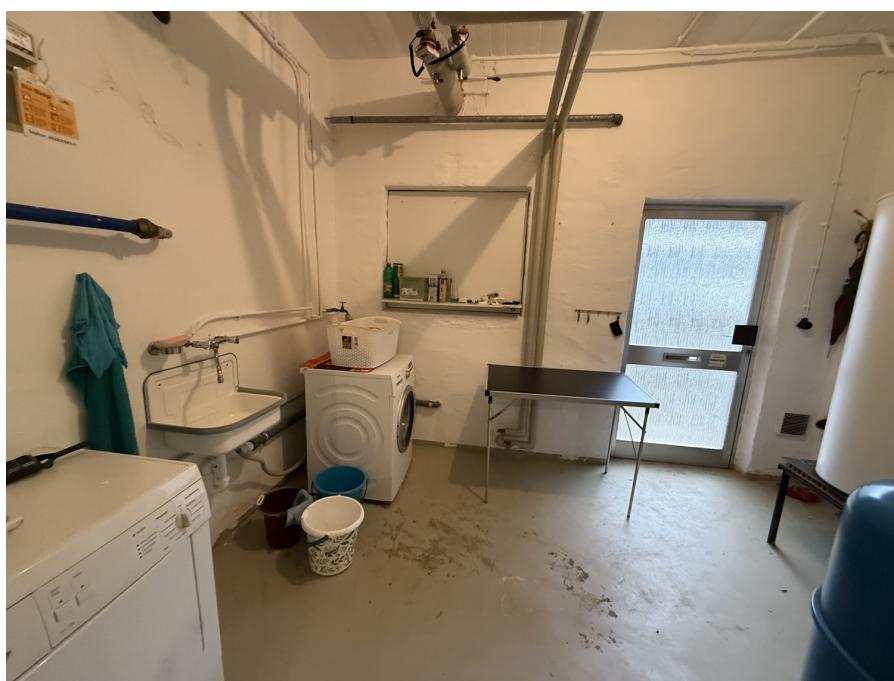
Codice oggetto: 25323090 - 38707 Altenau

## La proprietà



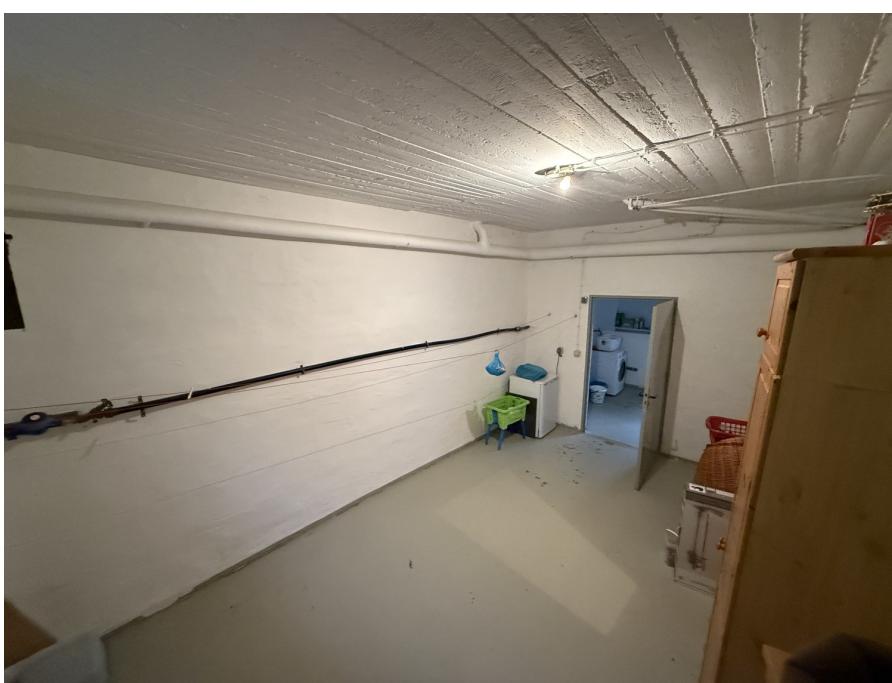
Codice oggetto: 25323090 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25323090 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25323090 - 38707 Altenau

## La proprietà

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)

Codice oggetto: 25323090 - 38707 Altenau

## Una prima impressione

Spaziosa casa bifamiliare con ampio giardino e spazi abitativi versatili. Questa casa bifamiliare ben tenuta, con un ulteriore appartamento per le vacanze e ampie possibilità di utilizzo, si trova su un ampio terreno di circa 3.100 m<sup>2</sup>. Costruita nel 1964, la proprietà offre circa 270 m<sup>2</sup> di superficie abitabile in tre appartamenti separati, offrendo ampio spazio e flessibilità: un'opzione interessante per famiglie, convivenze multigenerazionali o per chi desidera combinare vita privata e lavorativa. L'appartamento nella casa principale può essere facilmente accorpato in un'unica grande unità. Una scala adeguata è già presente. La casa comprende un totale di 11 stanze, di cui tre camere da letto per appartamento, oltre a uffici e zone giorno aggiuntive. Sono disponibili tre bagni con luce naturale, uno dei quali è stato ristrutturato nel 2015 e soddisfa i moderni standard di comfort e servizi. I due appartamenti principali sono in buone condizioni e ben tenuti, mentre l'appartamento separato per le vacanze necessita di alcuni lavori di ristrutturazione e offre spazio per idee di design individuali. L'appartamento centrale è caratterizzato da un'ampia zona giorno e pranzo, che offre una varietà di utilizzi. Le cucine sono disposte in modo pratico e ciascuna offre ampio spazio di stoccaggio. Le finestre accoglienti garantiscono una piacevole luce naturale in tutte le stanze. Ulteriori punti di forza includono tre uffici separati, ideali per uffici domestici o postazioni di lavoro individuali. Le finiture della casa soddisfano i requisiti standard. Anche gli annessi e il terreno circostante sono di grande effetto: un atrio di circa 180 m<sup>2</sup> consente un utilizzo flessibile come officina, sala hobby o ripostiglio. Sono disponibili due ampi garage e un garage più piccolo, che offrono ampio parcheggio per veicoli, biciclette o attrezzi da giardino. I due vialetti d'accesso facilitano l'accesso e aumentano la comodità, ideali per zone giorno separate o per accogliere ospiti. L'ampio giardino offre numerose opportunità per attività ricreative, giochi o relax. L'ampio terreno è adatto anche per tenere animali o coltivare il giardinaggio. La posizione della proprietà coniuga privacy e ottimi collegamenti di trasporto: tutti i servizi essenziali, scuole e negozi sono facilmente raggiungibili. L'intero edificio è riscaldato da un efficiente impianto di riscaldamento centralizzato a gas, rinnovato nel 2005. Ciò significa che è già presente un sistema di riscaldamento moderno ed economico. Nel complesso, la proprietà offre un ambiente abitativo ben curato, con opzioni di utilizzo versatili e una struttura edilizia solida. Questa casa combina una disposizione spaziosa con pratici spazi accessori su un generoso terreno. La combinazione di spazi abitativi, ingresso, garage e uffici, insieme alla disposizione flessibile degli spazi, rende questa proprietà adatta sia a famiglie numerose, sia a soluzioni abitative multigenerazionali, sia a imprenditori. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni e di fissare un appuntamento per una visita. La Sig.ra Keller di Poll Finance sarà lieta di assistervi con le vostre esigenze di finanziamento.

Codice oggetto: 25323090 - 38707 Altenau

## Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25323090 - 38707 Altenau

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25323090 - 38707 Altenau**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 381.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25323090 - 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

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

---

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