

Altenau

# 10 appartamenti - 10 garage - 10 posti auto - Proprietà attraente in posizione privilegiata ad Altenau

Codice oggetto: 25323089



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

PREZZO D'ACQUISTO: 350.000 EUR • VANI: 27 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.290 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25323089 - 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: 25323089 - 38707 Altenau

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25323089
Vani	27
Anno di costruzione	1900
Garage/Posto auto	1 x Carport, 12 x superficie libera, 7 x Garage

Prezzo d'acquisto	350.000 EUR
Alberghi e ristoranti	Pensione
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie commerciale	ca. 403 m <sup>2</sup>
Stato dell'immobile	Curato

Codice oggetto: 25323089 - 38707 Altenau

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	02.03.2035	Consumo finale di energia	134.30 kWh/m²a
		Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900



Codice oggetto: 25323089 - 38707 Altenau

## La proprietà



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





Codice oggetto: 25323089 - 38707 Altenau

## La proprietà





Codice oggetto: 25323089 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25323089 - 38707 Altenau

## La proprietà





Codice oggetto: 25323089 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25323089 - 38707 Altenau

## La proprietà





Codice oggetto: 25323089 - 38707 Altenau

## La proprietà





Codice oggetto: 25323089 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25323089 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25323089 - 38707 Altenau

## Una prima impressione

Situato nella zona residenziale più ambita di Altenau, immerso nella natura, questo grazioso condominio comprende dieci appartamenti e una villetta su un terreno di circa 2.290 m². La proprietà fu originariamente costruita intorno al 1900 e trasformata in appartamenti negli anni '70. Gli appartamenti sono in ottime condizioni e molto apprezzati dagli ospiti. L'edificio è a conduzione familiare e il comfort degli ospiti è la massima priorità. Gli appartamenti e la villetta sono completamente e comodamente arredati, comprese le cucine. I bagni sono interni, ristrutturati e in condizioni pari al nuovo. Quasi tutti gli appartamenti dispongono di balconi e un appartamento al piano terra dispone di una veranda. Il numero di vani degli appartamenti è consultabile alla voce "Planimetria". Attualmente, gli appartamenti vengono affittati a un prezzo compreso tra € 45,00 e € 59,00 al giorno (per due persone; ogni persona aggiuntiva costa € 10,00), a seconda delle dimensioni. La pulizia finale e il servizio di lavanderia opzionale sono a pagamento. È disponibile un ampio parcheggio. Inoltre, sono disponibili un posto auto coperto e sette garage, oltre a diverse aree esterne. La proprietà è riscaldata da un impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio. È possibile acquistare un hotel 3 stelle superior con 16 camere, un'area benessere e un ampio prato come parte di un pacchetto. Non esitate a contattarci. Saremo lieti di fornirvi ulteriori dettagli su questa entusiasmante proprietà durante un incontro personale o una visita. Non vediamo l'ora di sentirvi. Poll Finance sarà lieta di assistervi con il finanziamento.



Codice oggetto: 25323089 - 38707 Altenau

## Dettagli dei servizi

- Ölzentralheizung (Brenner aus 2004)
- alle Bäder sind saniert
- alle Appartements verfügen über eine Einbauküche mit Elektrogeräten
- alle Appartements sind vollständig eingerichtet
- Laminatfußböden
- diverse Garagen, Carport und PKW-Aussenstellplätze
- Balkone / Wintergarten

Codice oggetto: 25323089 - 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.



Codice oggetto: 25323089 - 38707 Altenau

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.3.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 134.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25323089 - 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)