

Altenau

## Piccola casa per le vacanze o per soggiorni di lavoro con circa 95 m<sup>2</sup> di superficie abitabile nel centro di Altenau

Codice oggetto: 25323104



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

PREZZO D'ACQUISTO: 129.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 95 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 94 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25323104 - 38707 Altenau

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

Codice oggetto: 25323104 - 38707 Altenau

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Codice oggetto      | 25323104              |
| Superficie netta    | ca. 95 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde           |
| Vani                | 3                     |
| Camere da letto     | 2                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 1900                  |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 129.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2017                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 20 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche                    | Cucina componibile, Balcone                                               |

Codice oggetto: 25323104 - 38707 Altenau

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| Certificazione energetica valido fino a | 06.07.2030    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 96.00 kWh/m²a                    |
| Classe di efficienza energetica                       | C                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1900                             |



Codice oggetto: 25323104 - 38707 Altenau

## La proprietà



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





Codice oggetto: 25323104 - 38707 Altenau

## La proprietà





Codice oggetto: 25323104 - 38707 Altenau

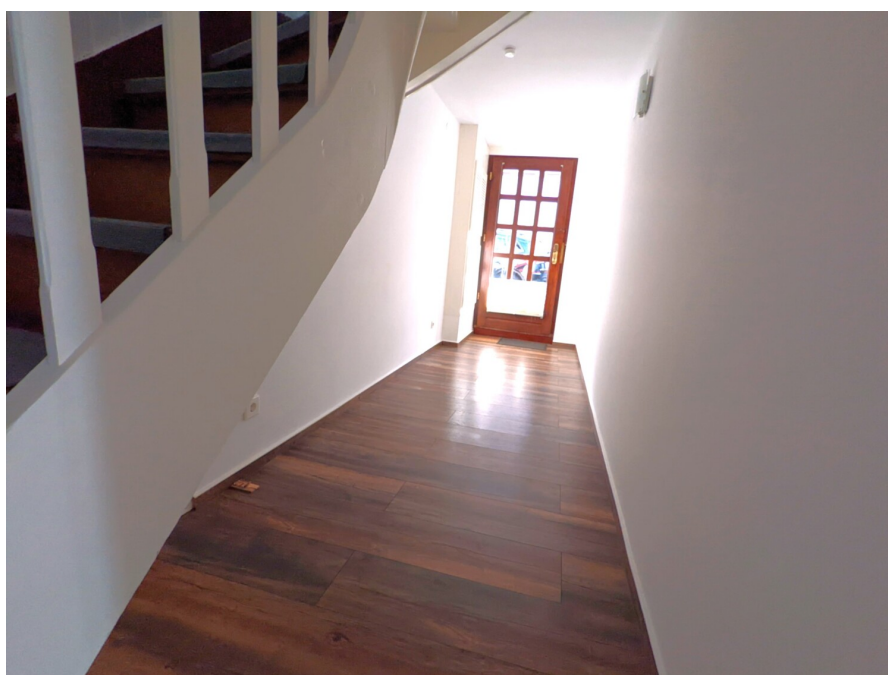
## La proprietà





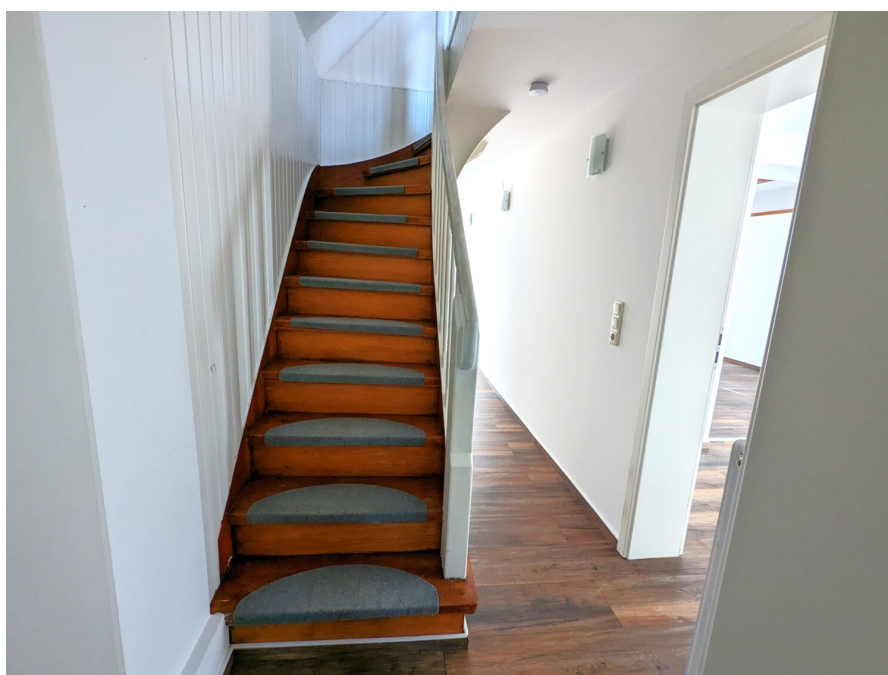
Codice oggetto: 25323104 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25323104 - 38707 Altenau

## La proprietà





Codice oggetto: 25323104 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25323104 - 38707 Altenau

## La proprietà





Codice oggetto: 25323104 - 38707 Altenau

## La proprietà





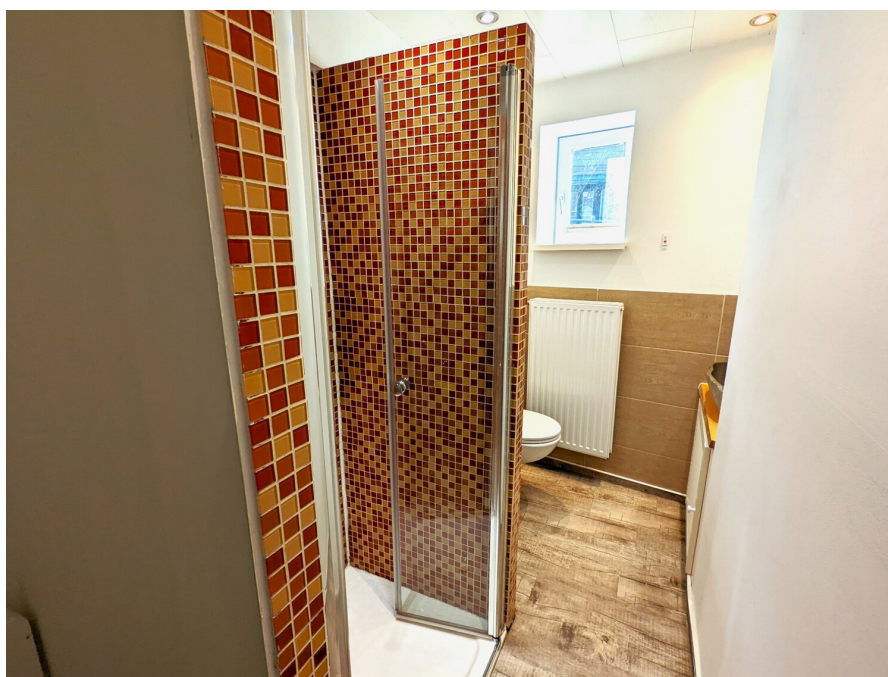
Codice oggetto: 25323104 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25323104 - 38707 Altenau

## La proprietà





Codice oggetto: 25323104 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25323104 - 38707 Altenau

## La proprietà





Codice oggetto: 25323104 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25323104 - 38707 Altenau

## La proprietà





Codice oggetto: 25323104 - 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: 25323104 - 38707 Altenau

## Una prima impressione

Affascinante casa indipendente direttamente sul fiume Oker con ampia terrazza sul tetto. Benvenuti in questa casa indipendente ben tenuta nel cuore di Altenau, caratterizzata dalla sua posizione centrale ma immersa nella natura, direttamente sul fiume Oker. Con circa 95 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un terreno di circa 94 m<sup>2</sup>, la casa offre interessanti possibilità sia come casa accogliente che come confortevole rifugio per le vacanze. Originariamente costruita nel 1900, la proprietà è stata ampiamente ristrutturata nel 2017 e da allora si presenta in uno stato moderno e accogliente che preserva il carattere della casa, offrendo al contempo un comfort abitativo contemporaneo. Gli infissi e gli accessori sono di qualità standard e sono rivolti ad acquirenti che apprezzano un aspetto generale curato. La disposizione ottimale offre un totale di tre stanze, tra cui due camere da letto separate, ideali per coppie, piccole famiglie o ospiti. Il soggiorno costituisce il cuore della casa e invita a rilassarsi e distendersi. Le ampie finestre garantiscono una piacevole illuminazione e creano un'atmosfera accogliente. La cucina separata è completamente attrezzata con tutti gli elettrodomestici da incasso necessari, rendendo la preparazione dei pasti quotidiana un gioco da ragazzi. Funzionalità e facilità d'uso sono di primaria importanza, rendendo l'immobile particolarmente confortevole. Anche il bagno è stato modernizzato e dispone di doccia e WC. Un punto forte dell'immobile è l'ampia terrazza sul tetto, che offre una piacevole area ricreativa all'aperto. Che si tratti di colazione al mattino, pomeriggi rilassanti o serate suggestive con vista sulla natura circostante, questo spazio offre molteplici possibilità. Ulteriori dettagli pratici arricchiscono l'offerta: all'esterno, una casetta da giardino offre ulteriore spazio per riporre attrezzi da giardino, biciclette o articoli stagionali. Il riscaldamento è garantito da un sistema di riscaldamento centralizzato economico e affidabile, che garantisce temperature confortevoli durante tutto l'anno. La zona intorno ad Altenau vanta una riuscita combinazione di posizione centrale e ambiente naturale. Negozi, ristoranti e attività per il tempo libero sono facilmente raggiungibili, così come numerosi sentieri escursionistici e mete escursionistiche. Anche gli affitti a lungo termine rappresentano un'opzione interessante per gli investitori. Negli ultimi anni, è stato raggiunto un canone di locazione netto mensile di 650 €. Questa casa indipendente ben tenuta ad Altenau offre spazi abitativi compatti, comfort moderni e una posizione eccellente, ideale per una vita semplice o per una vacanza rilassante nell'Alto Harz. Si consiglia una visita per scoprire in prima persona i vantaggi di questa proprietà. Se siete interessati, saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o fissare un appuntamento per una visita. Per le opzioni di finanziamento, si prega di contattare la Sig.ra Keller di von Poll Finance.



Codice oggetto: 25323104 - 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: 25323104 - 38707 Altenau

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.7.2030.

Endenergiebedarf beträgt 96.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25323104 - 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)