

Altenau

Hotel 3 stelle superior ad Altenau, ben tenuto e gestito in modo eccellente, con piscina coperta e splendida vista sulla natura.

*Codice oggetto: 25323183*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 680.000 EUR • VANI: 16 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.476 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25323183 - 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: 25323183 - 38707 Altenau

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25323183	Prezzo d'acquisto	680.000 EUR
Vani	16	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Anno di costruzione	1973	Superficie commerciale	ca. 500 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	8 x superficie libera, 3 x Garage	Stato dell'immobile	Curato
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie lorda	ca. 30 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25323183 - 38707 Altenau

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	02.03.2035	Consumo finale di energia	158.40 kWh/m <sup>2</sup> a
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1973

Codice oggetto: 25323183 - 38707 Altenau

## La proprietà



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



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

Codice oggetto: 25323183 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25323183 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25323183 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25323183 - 38707 Altenau

## La proprietà



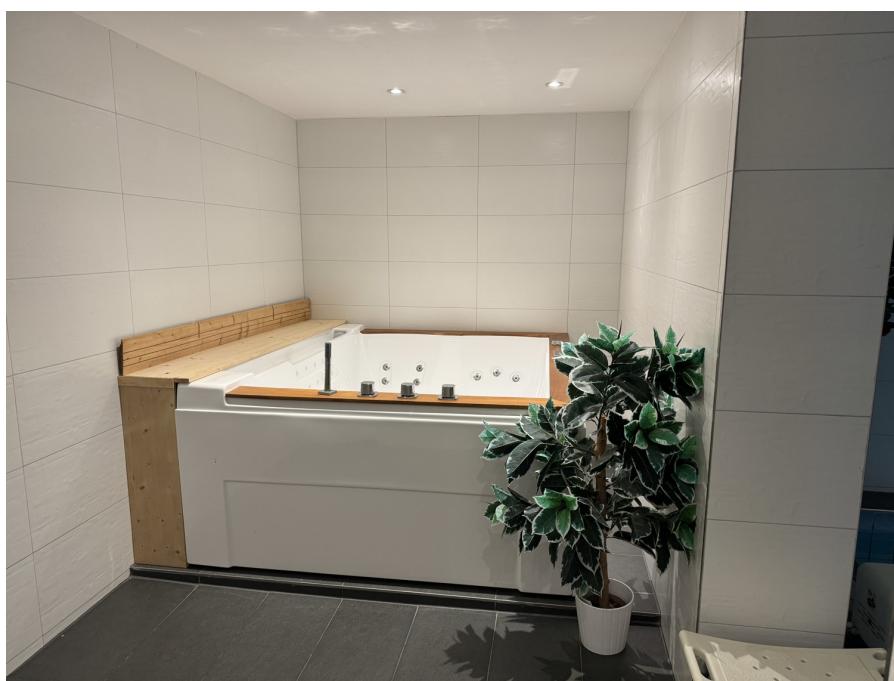
Codice oggetto: 25323183 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25323183 - 38707 Altenau

## La proprietà



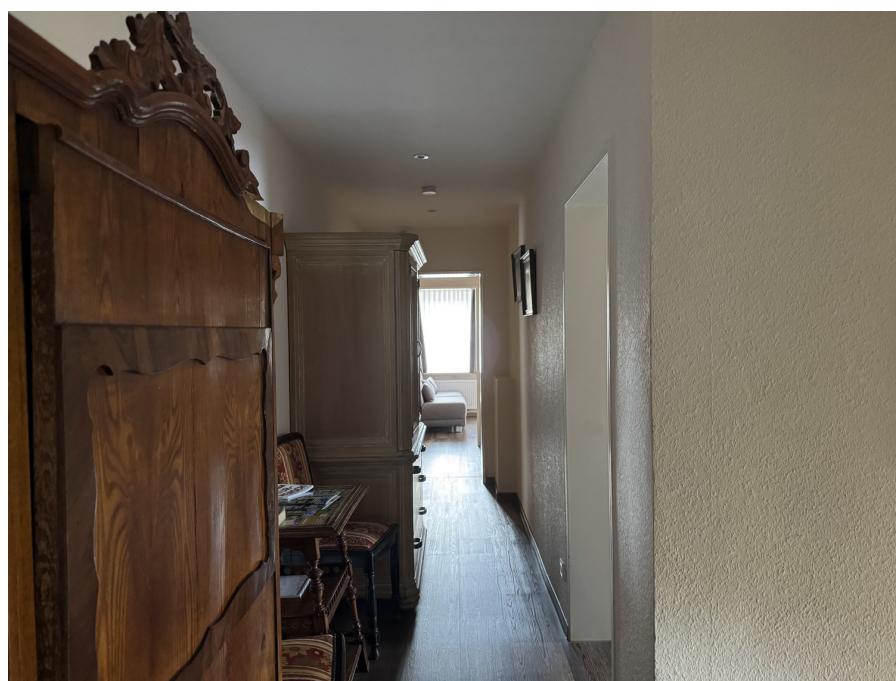
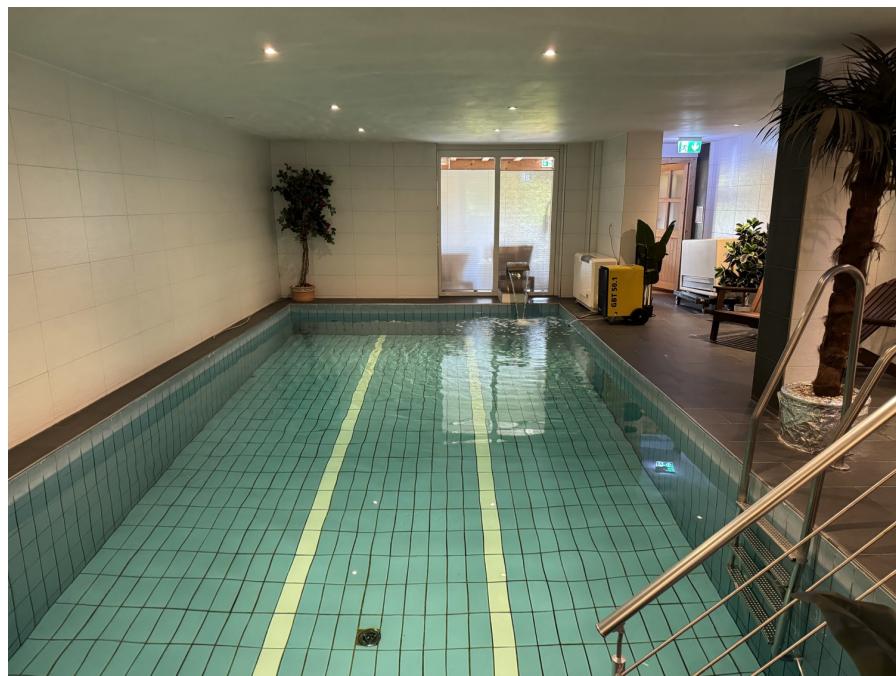
Codice oggetto: 25323183 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25323183 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25323183 - 38707 Altenau

## La proprietà



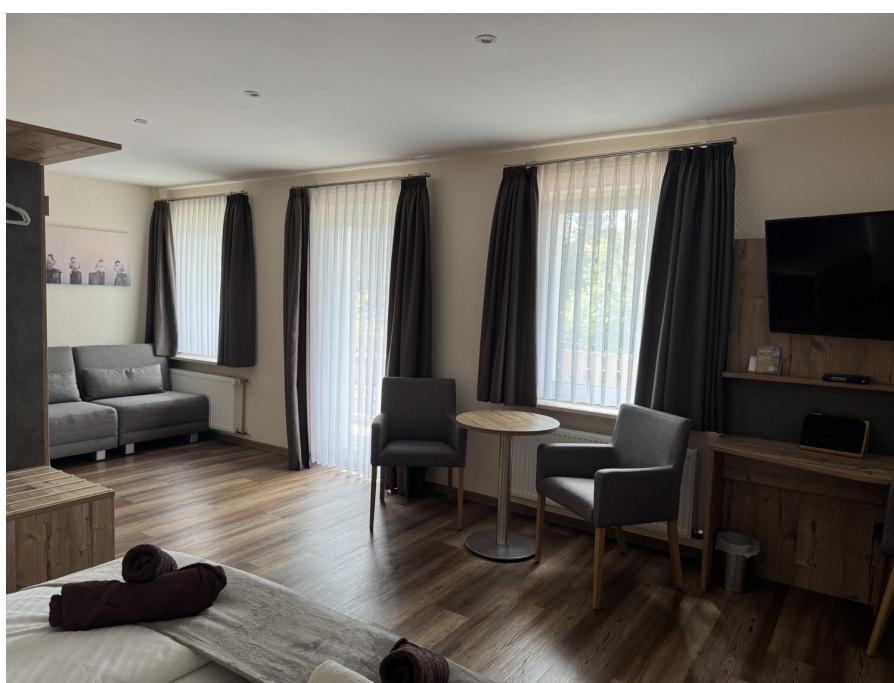
Codice oggetto: 25323183 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25323183 - 38707 Altenau

## La proprietà



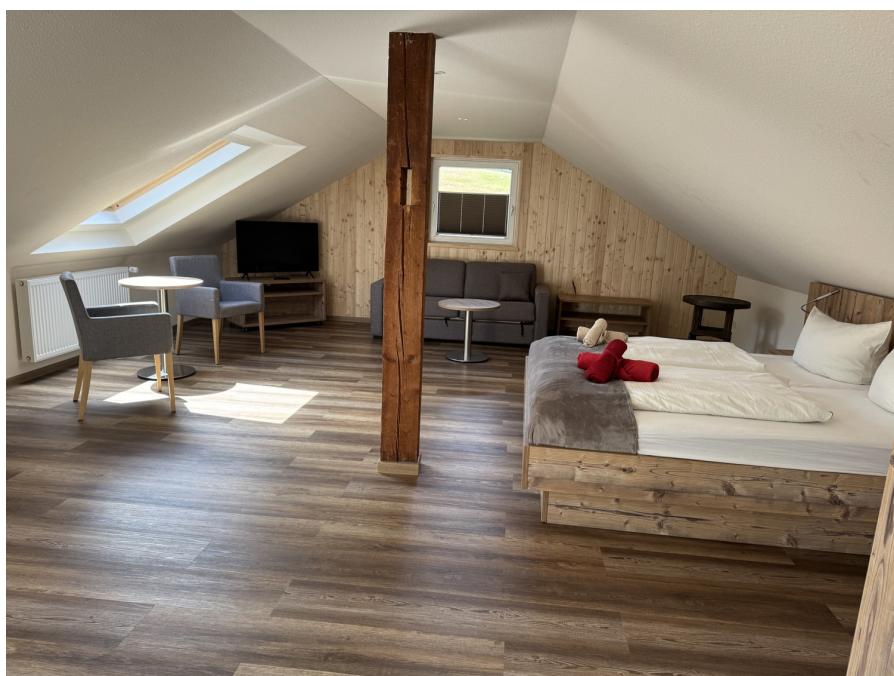
Codice oggetto: 25323183 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25323183 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25323183 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25323183 - 38707 Altenau

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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: 25323183 - 38707 Altenau

## Una prima impressione

Situato in una posizione privilegiata ad Altenau, in un ex quartiere residenziale, questo hotel a 3 stelle superior, curato nei minimi dettagli, offre 16 camere su una superficie di 1.476 m<sup>2</sup>. L'hotel a conduzione familiare gode di grande popolarità ed è molto apprezzato dai suoi ospiti, che mettono al primo posto il loro benessere. Costruito nei primi anni '70, l'edificio è sempre stato eccezionalmente curato, senza alcun intervento di manutenzione o ristrutturazione. Tutte le camere e i bagni sono stati ampiamente ristrutturati nel 2020, creando un'atmosfera armoniosa e accogliente. Un bellissimo prato con vista libera sulla natura circostante, diverse aree esterne, una lounge con diverse attività, un'area benessere con sauna, solarium, idromassaggio e piscina contribuiscono al relax e al ringiovanimento, indipendentemente dalla durata del soggiorno. Il piano inferiore (zona d'ingresso) ospita una sala colazione/pranzo arredata in modo confortevole con una lounge adiacente e accesso al prato. Il piano terra ospita anche una cucina completamente attrezzata, utilizzata principalmente per la preparazione della colazione, vari ripostigli e l'area benessere. Il primo, il secondo e la mansarda ospitano un totale di 16 camere molto accoglienti (di dimensioni variabili, da singole a camere con un massimo di quattro letti), ognuna con bagno moderno e alcune con balcone o terrazza. Un'area soggiorno, un ripostiglio, un guardaroba e una TV sono solo alcuni dei comfort di alta qualità. Ogni piano dispone anche di un piccolo ripostiglio per gli articoli da camera come lenzuola, asciugamani, ecc. Le tariffe delle camere variano attualmente da € 39,00 a € 59,00 a notte. La struttura non dispone di un seminterrato. Diversi garage, perfetti per motociclisti e/o ciclisti, diversi posti auto esterni e, come accennato in precedenza, un'eccellente area benessere offrono agli ospiti qualcosa di veramente speciale e non mancheranno di deliziare qualsiasi albergatore. Ciò si riflette nell'elevato numero di ospiti abituali. Un altro punto di forza per gli ospiti è l'area esterna con barbecue, aree salotto e un prato con vista mozzafiato sulla natura. Godersi le giornate di sole e la dolce vita qui è un sogno che diventa realtà. Esiste anche la possibilità di acquistare un ulteriore condominio con 10 appartamenti come pacchetto. Non esitate a contattarci. Saremo lieti di fornirvi ulteriori dettagli su questa entusiasmante proprietà durante una consulenza personalizzata o una visita. Non vediamo l'ora di sentirvi. Poll Finance è naturalmente a vostra disposizione per assistervi nella scelta del finanziamento.

Codice oggetto: 25323183 - 38707 Altenau

## Dettagli dei servizi

- Ölzentralheizung (Gas liegt an der Straße)
- Warmwasser über Solar
- 16 Zimmer (überwiegend Doppelzimmer und überwiegend mit Balkon)
- Vinylfussböden, geflieste Bäder
- alle Gästezimmer und die Bäder sind im Jahr 2020 vollständig modernisiert worden und verfügen über WLAN und TV
- Dach im Jahr 2024 neu gedeckt
- Kunststofffenster 3-fach verglast
- WLAN-Router in jedem Zimmer
- Wellness-Bereich mit Hallenschwimmbad, Whirlpool, Sauna und Solarium
- Liegewiese mit traumhaften Blick in die Natur
- diverse Aussenbereiche
- Garagen
- PKW-Stellplätze
- und vieles mehr

Codice oggetto: 25323183 - 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: 25323183 - 38707 Altenau**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.3.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 158.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 25323183 - 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)