

Altenau

# Nuovo prezzo: Casa trifamiliare, in parte ideale per affitti vacanze, splendida posizione ad Altenau

**Codice oggetto: 25323827**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 279.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 220 m<sup>2</sup> • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 928 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25323827 - 38707 Altenau**

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

**Codice oggetto: 25323827 - 38707 Altenau**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25323827	Prezzo d'acquisto	279.000 EUR
Superficie netta	ca. 220 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	11	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	8	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	5	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1994		
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 2 x Garage		

Codice oggetto: 25323827 - 38707 Altenau

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	160.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	17.12.2034	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1994

Codice oggetto: 25323827 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25323827 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25323827 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25323827 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25323827 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25323827 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25323827 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25323827 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25323827 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25323827 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25323827 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25323827 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25323827 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25323827 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25323827 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25323827 - 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: 25323827 - 38707 Altenau**

## Una prima impressione

Casa bifamiliare sulla collina di Glockenberg con vista sui monti dell'Harz. Una casa bifamiliare ben tenuta, costruita nel 1994, è in vendita sulla collina di Glockenberg ad Altenau. L'immobile vanta un'ampia superficie abitabile di circa 220 m<sup>2</sup> e si trova su un terreno di circa 928 m<sup>2</sup>. Con un totale di 11 locali, questa casa offre ampio spazio per diversi utilizzi. La casa è divisa in tre unità abitative ed è ideale come casa vacanze. Due delle unità sono già affittate con successo come appartamenti per le vacanze; la terza unità è libera e in vendita. Grazie alla sua posizione eccellente con splendida vista su Altenau e sui monti dell'Harz circostanti, questa proprietà è particolarmente attraente per gli amanti della natura e delle attività all'aria aperta. Le terme di Brocken e le piste da sci e da slittino sono raggiungibili a piedi. Il piano seminterrato comprende una zona giorno e pranzo con accesso diretto alla terrazza, una camera da letto principale, una seconda camera da letto (entrambe con bagno privato) e una camera per bambini, anch'essa con bagno privato. La cucina è dotata di elettrodomestici da incasso e offre ampio spazio per le attività culinarie. Il piano terra comprende un altro appartamento con due comode camere da letto, una cameretta per bambini e un moderno bagno con vasca e doccia. Il piano superiore ospita un terzo appartamento, dotato di soggiorno e zona pranzo con accesso diretto al balcone, ideale per rilassarsi. La proprietà comprende anche un garage doppio con portone elettrico e tre posti auto esterni, che offrono ampio spazio per i veicoli. Il giardino ben curato invita a soffermarsi e godersi l'aria fresca e gli splendidi dintorni. La casa è rifinita con ottimi standard, incluso il riscaldamento centralizzato per garantire un piacevole tepore durante i mesi più freddi. La combinazione di una disposizione ben progettata e della funzionalità rende questa proprietà un'offerta interessante sul mercato immobiliare. La sua posizione privilegiata sulla collina di Glockenberg ad Altenau offre un perfetto connubio tra vita a contatto con la natura e comodo accesso a numerose opportunità ricreative. Questa casa bifamiliare è ideale per

famiglie numerose, per vivere con più generazioni o come investimento nel mercato delle case vacanze. L'appartamento per le vacanze ha registrato ottimi tassi di occupazione e può essere facilmente prorogato. Gli appartamenti al piano terra e al primo piano saranno consegnati completamente arredati. Sono inoltre disponibili per l'acquisto uno spazzaneve e un tosaerba quasi nuovi. Consigliamo di fissare una visita al più presto per scoprire in prima persona i vantaggi di questa proprietà. Contattateci per ulteriori informazioni o per fissare un appuntamento. La Sig.ra Keller di Poll Finance sarà lieta di assistervi con il vostro finanziamento.

**Codice oggetto: 25323827 - 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: 25323827 - 38707 Altenau**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.12.2034.

Endenergiebedarf beträgt 160.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 25323827 - 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)