

Altenau

# Schöne 2-Zimmer-Ferien- oder Eigentumswohnung (ca. 59 m<sup>2</sup> Wohnfläche) mit Balkon in Altenau

Codice oggetto: 26323032



PREZZO D'ACQUISTO: 59.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 59,16 m<sup>2</sup> • VANI: 2

**Codice oggetto: 26323032 - 38707 Altenau**

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

**Codice oggetto: 26323032 - 38707 Altenau**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26323032
Superficie netta	ca. 59,16 m <sup>2</sup>
Piano	1
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1966
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	59.500 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2500,- € (inkl. MwSt.)
Stato dell'immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 5 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26323032 - 38707 Altenau

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo finale di energia	<b>185.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>09.09.2029</b>	Classe di efficienza energetica	<b>F</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1966</b>

Codice oggetto: 26323032 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 26323032 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 26323032 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 26323032 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 26323032 - 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: 26323032 - 38707 Altenau**

## Una prima impressione

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in der ersten Etage eines im Jahr 1966 erbauten Mehrfamilienhauses und bietet eine Wohnfläche von ca. 59,16 m<sup>2</sup>. Sie eignet sich ideal als dauerhafter Wohnsitz, Ferienwohnung oder Kapitalanlage – perfekt für Singles, Paare oder Naturliebhaber.

Die Wohnung wird unmöbliert übergeben und verfügt über eine ältere Einbauküche. Vom Flur aus gelangen Sie in den hellen Wohn- und Essbereich, der vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bietet. Von hier aus haben Sie Zugang zum Balkon mit Blick ins Grüne. Ein Rollladen sorgt zusätzlich für Sicht- und Sonnenschutz.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen Kleiderschrank. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Ein separater Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum. Im gemeinschaftlich genutzten Waschkeller steht ein eigener Waschmaschinenanschluss zur Verfügung.

Die Kfz-Stellplätze vor dem Haus können von den Bewohnern gemeinschaftlich genutzt werden, ausgenommen hiervon sind reservierte Stellplätze.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit ca. 250 Euro und beinhaltet alle Nebenkosten außer Strom.

Die Wohnung ist über eine Treppe vom Hauseingang aus bequem erreichbar. Mit ihrer soliden Ausstattung, der ruhigen Lage, der vorhandenen Balkonnutzung und den vielfältigen Freizeitmöglichkeiten bietet diese Immobilie eine gelungene Kombination aus Wohnkomfort und Naturverbundenheit.

Machen Sie diese Wohnung zu Ihrem neuen Zuhause oder zu Ihrem idealen Rückzugsort im Harz. Gerne stehen wir Ihnen für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Auch bei der Finanzierung unterstützen wir Sie gerne in Zusammenarbeit mit Frau Keller von Poll Finance.

**Codice oggetto: 26323032 - 38707 Altenau**

## Tutto sulla posizione

Altenau steht für naturnahes Wohnen und Erholung inmitten der beeindruckenden Harzer Berglandschaft. Der staatlich anerkannte heilklimatische Kurort im Oberharz vereint Ruhe, Naturverbundenheit und eine hohe Lebensqualität mit guter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Eingebettet in ausgedehnte Wälder und umgeben von den Höhenzügen des Oberharzes, bietet Altenau ein attraktives Wohnumfeld für Naturliebhaber, Erholungssuchende, Familien und Feriengäste. Die Nähe zum Nationalpark Harz, zu den Oberharzer Bergseen sowie zu zahlreichen Wander- und Radwegen verleiht dem Standort einen besonderen Freizeit- und Erholungswert. Auch Wintersportmöglichkeiten, Ausflüge in die umliegenden Harzorte und entspannte Stunden in der Therme machen Altenau zu einem beliebten Ziel zu jeder Jahreszeit.

Die ehemals freie Bergstadt Altenau gehört heute zur Ortschaft Bergstadt Altenau-Schulenberg im Oberharz und ist Teil der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld im Landkreis Goslar. Der Ort erhielt bereits im Jahr 1617 Stadtrechte und ist bis heute durch seine gewachsene Ortsstruktur, traditionelle Harzer Architektur und den historischen Bergbaucharakter geprägt. Typisch sind die alten Bergmannshäuser mit Holzfassaden, die sich harmonisch in das Ortsbild einfügen und an die Geschichte der Region erinnern.

Die Infrastruktur vor Ort umfasst Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gastronomische Angebote, Ärzte sowie verschiedene Freizeit- und Sporteinrichtungen. Besonders bekannt ist Altenau für die Kristall „Heiße Brocken“ Therme, die ganzjährig Wellness, Erholung und Entspannung bietet. Ebenfalls sehenswert ist der Kräuterpark Altenau, einer der größten Kräuterparks Deutschlands, der jährlich zahlreiche Besucher anzieht.

Die Umgebung lädt zu vielfältigen Aktivitäten ein. Wanderwege führen unter anderem zum Harzer Hexenstieg, zum Dammgraben, zur Okertalsperre, nach Torfhaus sowie in den Nationalpark Harz. Auch Radfahrer und Langläufer profitieren von der ehemaligen Bahntrasse der Innerstetalbahn, die heute als Radweg und im Winter als Loipe genutzt wird. Von verschiedenen Aussichtspunkten, etwa der Schützenklippe, eröffnen sich schöne Panoramablicke über den Ort und die umliegende Natur.

Altenau liegt zentral im Oberharz. Clausthal-Zellerfeld, Goslar, Braunlage, Torfhaus und weitere Harzorte sind mit dem Auto gut erreichbar. Die Anbindung erfolgt unter anderem über die Bundesstraße 498 in Richtung Goslar und Osterode. Über Torfhaus besteht

**Anschluss an die B 4. Zudem bestehen Busverbindungen nach Clausthal-Zellerfeld und Sankt Andreasberg.**

**Besonders hervorzuheben ist die seltene Kombination aus naturnahem Wohnen, gesundem Mittelgebirgsklima, guter Erreichbarkeit und hohem Freizeitwert. Ob als dauerhafter Wohnsitz, Ferienstandort oder Rückzugsort – Altenau bietet eine Lebensqualität, die weit über das klassische Wohnen hinausgeht.**

**Überblick der Entfernungen:**

- **Wander- und Radwege im Nationalpark Harz: unmittelbar erreichbar**
- **Kristall „Heiße Brocken“ Therme: wenige Minuten**
- **Oberharzer Bergseen: ca. 5 Minuten mit dem Auto**
- **Clausthal-Zellerfeld: ca. 15 Minuten mit dem Auto**
- **Braunlage und Wurmberg-Skigebiet: ca. 20 Minuten mit dem Auto**
- **Goslar: ca. 25 Minuten mit dem Auto**
- **Autobahn A7, Anschlussstelle Seesen: ca. 35 Minuten mit dem Auto**
- **Flughafen Hannover: ca. 90 Minuten mit dem Auto**

**Codice oggetto: 26323032 - 38707 Altenau**

## **Ulteriori informazioni**

**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: 26323032 - 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)**