

Altenau

# Schön, gepflegte Ferienwohnung im Dachgeschoß mit ca. 53,6 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Haus K/Glockenberg

**Codice oggetto: 26323043**



**PREZZO D'ACQUISTO: 62.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 55,51 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**Codice oggetto: 26323043 - 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: 26323043 - 38707 Altenau

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26323043
Superficie netta	ca. 55,51 m <sup>2</sup>
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	62.500 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2850,- € (inkl. MwSt.)
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 4 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26323043 - 38707 Altenau

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	75.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	26.06.2028	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

Codice oggetto: 26323043 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 26323043 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 26323043 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 26323043 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 26323043 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 26323043 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 26323043 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 26323043 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 26323043 - 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: 26323043 - 38707 Altenau**

## Una prima impressione

Lichtdurchflutetes Dachgeschoss mit Südbalkon für sonnige Wohnmomente

Diese moderne und renovierte 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Südbalkon bietet auf ca. 55,51 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine ansprechende Kombination aus zeitgemäßem Komfort und gepflegter Atmosphäre. Die Wohnung befindet sich im dritten Obergeschoss des 1972 errichteten Hauses, das vollständig fertiggestellt ist. Die umfassende Modernisierung der Jahre 2020 und 2022 spiegelt sich in jedem Detail wider und macht diese Immobilie besonders attraktiv für Eigennutzer, Ferienwohnungsbesitzer oder Anleger, die Wert auf eine hochwertige und gepflegte Ausstattung legen.

Der freundliche Wohn- und Essbereich ist einladend gestaltet und wird von viel Tageslicht durchflutet. Hier sorgt ein moderner Elektro-Heizkamin für eine angenehme Atmosphäre bei jedem Wetter. Das ausziehbare Schlafsofa ermöglicht zusätzliche Schlafplätze, sodass die Wohnung auch für bis zu vier Personen geeignet ist. Das separate Schlafzimmer ist auf die Anforderungen des Alltags abgestimmt und bietet ausreichend Platz für ein komfortables Doppelbett sowie einen großen Kleiderschrank.

Die Einbauküche – im Kaufpreis bereits enthalten – zeichnet sich durch ihre Funktionalität und den großzügigen Stauraum aus. Ein attraktiver Granitboden im Flur sorgt für Pflegeleichtigkeit und unterstreicht das zeitgemäße Gesamtbild der Wohnung. Im Jahr 2022 wurde das Badezimmer vollständig saniert. Neue Fliesen, moderne Badmöbel sowie die Erneuerung sämtlicher Wasserleitungen in Bad und Küche bieten ein hohes Maß an Sicherheit und Komfort. Die Fenster der gesamten Wohnung wurden durch moderne Kunststofffenster mit Isolierverglasung ersetzt und gewährleisten hervorragenden Wärme- und Schallschutz.

Ein besonderes Highlight stellt der großzügige Südbalkon dar, der viele Sonnenstunden verspricht und zum Verweilen im Freien einlädt. Von hier aus

können Sie den Blick ins Grüne genießen und den Alltag hinter sich lassen. Der zur Wohnung gehörende Stellplatz hinter dem Haus sowie ein geräumiger Kellerraum, der zusätzlichen Platz für Fahrräder bietet, sorgen für praktischen Mehrwert im Alltag.

In Bezug auf die Heizungsart ist die Wohnung an Fernwärme angeschlossen. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen, wurde aber im Rahmen der Modernisierung stetig angepasst und gepflegt. Ein weiterer Vorteil: Die komplette Möblierung, überwiegend in modernem Weiß-matt gehalten, ist im Kaufpreis enthalten und ermöglicht einen sofortigen Einzug oder eine direkte Nutzung als Zweit- oder Ferienwohnung.

Die Lage überzeugt durch die fußläufige Nähe zur Kristalltherme Altenau sowie zu zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. In wenigen Minuten erreichen Sie die Ortsmitte mit Restaurants, einem Supermarkt, zwei Metzgern, einer Apotheke, der Altenauer Brauerei, einem Arzt, der Tourist Information sowie dem beliebten Waldbad Okerteich. Damit bietet diese Wohnung ein vielseitiges Umfeld und eine bequem erreichbare Infrastruktur.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser modernisierten und gepflegten 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Südbalkon. Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin, um das Potenzial dieser Immobilie persönlich kennenzulernen.

Das Hausgeld beträgt 221,-€, zzgl. 45€ Erhaltungsrücklage.

Für eine Finanzierung berät Sie gerne von Poll Finance mit unserer Spezialistin Frau Keller.

**Codice oggetto: 26323043 - 38707 Altenau**

## Dettagli dei servizi

### Highlights der Wohnung

- ca 54m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 Zimmer
- Südbalkon
- umfassend modernisiert
- neue Wasserleitungen & saniertes Bad
- Einbauküche vorhanden
- Stellplatz hinter dem Haus
- großer Kellerraum
- komplette Möblierung inclusive

**Codice oggetto: 26323043 - 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: 26323043 - 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: 26323043 - 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)