

Altenau

## Sonnige 2-Zimmer-Wohnung ( ca. 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche), zentrumsnah in Altenau

*Número da propriedade: 26323089*



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

**PREÇO DE COMPRA: 77.500 EUR • ÁREA: ca. 61 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2**

**Número da propriedade: 26323089 - 38707 Altenau**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26323089 - 38707 Altenau

## Numa vista geral

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| Número da propriedade  | 26323089              |
| Área                   | ca. 61 m <sup>2</sup> |
| Quartos                | 2                     |
| Quartos                | 1                     |
| Casas de banho         | 1                     |
| Ano de construção      | 1966                  |
| Tipo de estacionamento | 1 x Garagem           |

|                             |                                               |
|-----------------------------|-----------------------------------------------|
| Preço de compra             | 77.500 EUR                                    |
| Apartamento                 | Piso                                          |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 2950,-€ (inkl. MwSt.) |
| Tipo de construção          | Sólido                                        |
| Área útil                   | ca. 8 m <sup>2</sup>                          |
| Móveis                      | Cozinha embutida, Varanda                     |

Número da propriedade: 26323089 - 38707 Altenau

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Procura final de energia                                 | 185.00 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 09.09.2029          | Classificação energética                                 | F                        |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1966                     |

Número da propriedade: 26323089 - 38707 Altenau

## O imóvel



Número da propriedade: 26323089 - 38707 Altenau

## O imóvel



Número da propriedade: 26323089 - 38707 Altenau

## O imóvel



Número da propriedade: 26323089 - 38707 Altenau

## O imóvel



Número da propriedade: 26323089 - 38707 Altenau

## O imóvel



Número da propriedade: 26323089 - 38707 Altenau

## O imóvel

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)

**Número da propriedade: 26323089 - 38707 Altenau**

## Uma primeira impressão

**Gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon und Garage in ruhiger Lage von Altenau**

Diese gepflegte, lichtdurchflutete und sofort bezugsfreie 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines ansprechenden Mehrfamilienhauses in ruhiger Wohnlage von Altenau. Trotz der angenehmen und erholsamen Umgebung erreichen Sie das Ortszentrum mit seinen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs in wenigen Gehminuten.

Auf rund 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit einem einladenden Eingangsbereich, einer Küche, einem Badezimmer, einem großzügigen Schlafzimmer sowie einem hellen Wohnzimmer. Ein besonderes Highlight ist der Balkon, der sowohl vom Wohn- als auch vom Schlafzimmer aus zugänglich ist und zum Entspannen mit Blick ins Grüne einlädt.

Die Wohnung wird nahezu vollständig möbliert übergeben. Lediglich der Fernseher sowie der Teppich im Wohnzimmer sind nicht Bestandteil des Angebots. Dadurch eignet sich die Immobilie ideal für einen sofortigen Einzug oder eine unkomplizierte Vermietung.

Beheizt wird das Gebäude über eine Gas-Zentralheizung. Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine großzügige Garage, die komfortables und wettergeschütztes Parken ermöglicht.

Den Bewohnern des Hauses steht zudem ein gemeinschaftlicher Waschmaschinenraum zur Verfügung. Die zur Wohnung gehörende Waschmaschine wird dabei separat abgerechnet. Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 395,00 € und beinhaltet bereits nahezu sämtliche Nebenkosten – ausgenommen sind lediglich die Stromkosten. Das Hausgeld wird aber Ende des Jahres wieder gesenkt.

Ob als komfortables Eigenheim, attraktive Kapitalanlage oder gemütliche Ferienwohnung – diese Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten in einer beliebten Harzlage. Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser attraktiven Eigentumswohnung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

**Número da propriedade: 26323089 - 38707 Altenau**

## **Detalhes do equipamento**

- Parkettfussboden im Flur, Wohnzimmer und Schlafzimmer
- Balkon mit Blick ins Grüne
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Terrassentür mit Jalousie
- Garage
- Kellerraum

**Die Wohnung wird weitgehend vollständig möbliert übergeben.**

**Número da propriedade: 26323089 - 38707 Altenau**

## Tudo sobre a localização

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.**

**Bis 1976 war der Bahnhof Altenau Endpunkt der Innerstetalbahn, deren anderes Streckenende sich in Langelsheim befand. Im Jahr 1977 befuhr ein letzter Zug die Strecke. Aus Kostengründen wurde diese Strecke stillgelegt. Die Gleise wurden vollständig entfernt, die Trasse dient jetzt als Radweg und Langlauf-Loipe.**

**Número da propriedade: 26323089 - 38707 Altenau**

## Outras informações

**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.

**Número da propriedade: 26323089 - 38707 Altenau**

## Pessoa de contacto

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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