

Altenau

Ihre besondere Chance: Schönes Ferienhaus (115 m² Wohnfläche) direkt im Wald mit 2 Garagen

????????? ??????????: 25323099



www.von-poll.com

???? ??????: 198.500 EUR • ??????????: ca. 115 m² • ?????????: 5 • ??????? ????: 2.400 m²

??????? ?????????: 25323099 - 38707 Altenau

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25323099 - 38707 Altenau

?? ??? ??????

???????? ??????????	25323099	???? ?????	198.500 EUR
???????????	ca. 115 m²	???????????	Käuferprovision
????? ??????	?????????????? ?????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	5		MwSt.) des
???????????? ???	3		beurkundeten
???????????		???? ?????????????	Kaufpreises
???????????	2	???? ?????????????	2010
???? ?????????????	1953	????????	???????? ?????????
		???????????????	
		????????	?????????, WC
			?????????????, ?????,
			?????,
			?????????????????
			????????, ?????????

??????? ?????????: 25323099 - 38707 Altenau

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	KEIN
????? ????????????	?????		

??????? ???????: 25323099 - 38707 Altenau

?? ????????

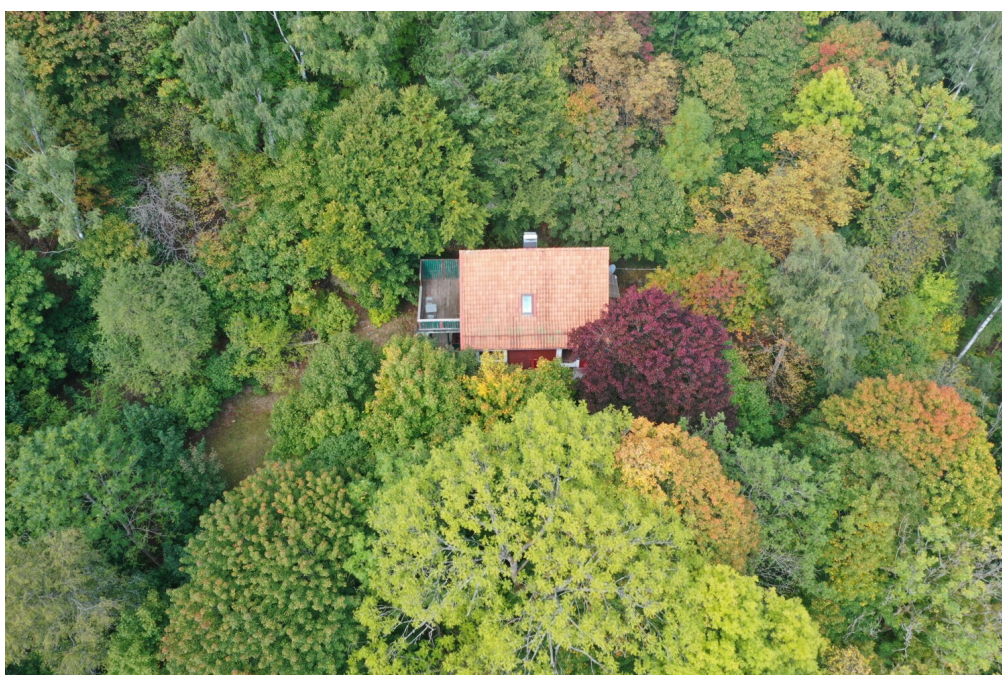
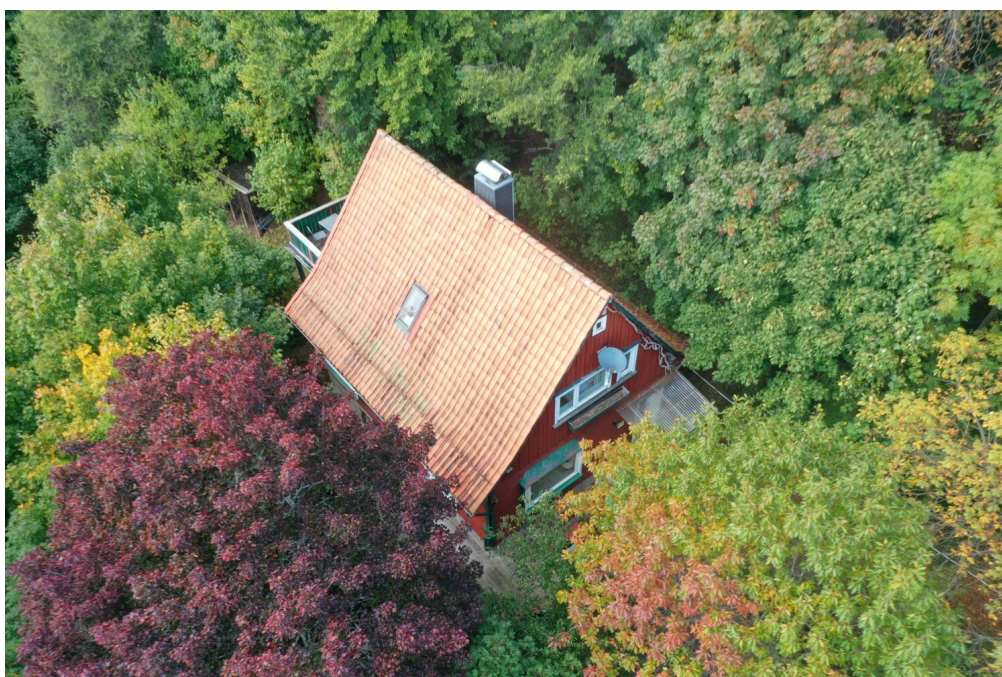


www.von-poll.com



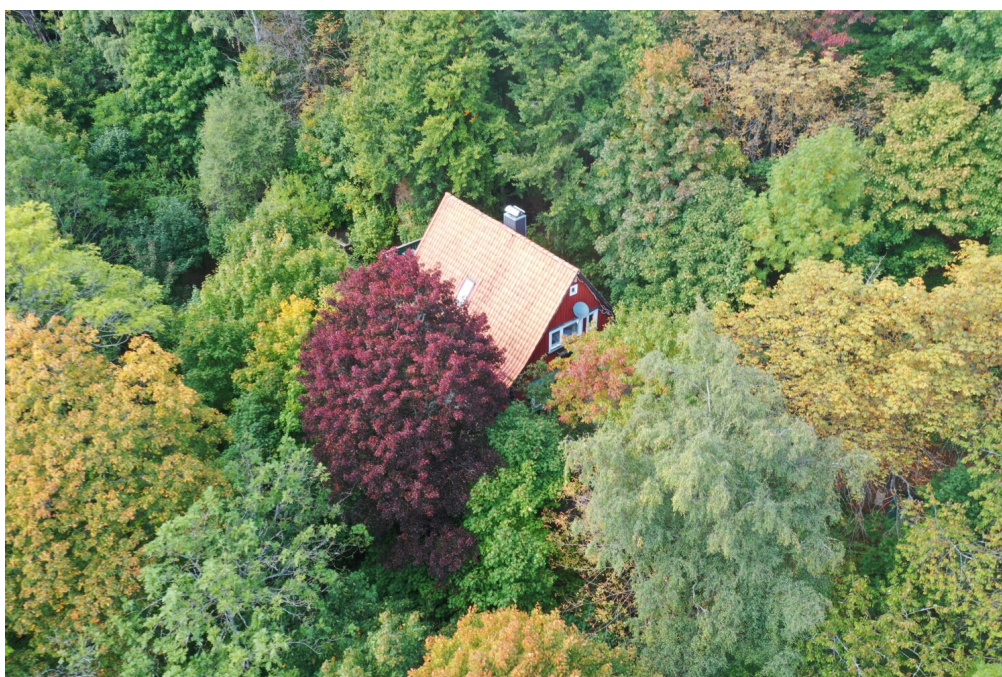
??????? ???????: 25323099 - 38707 Altenau

?? ????????



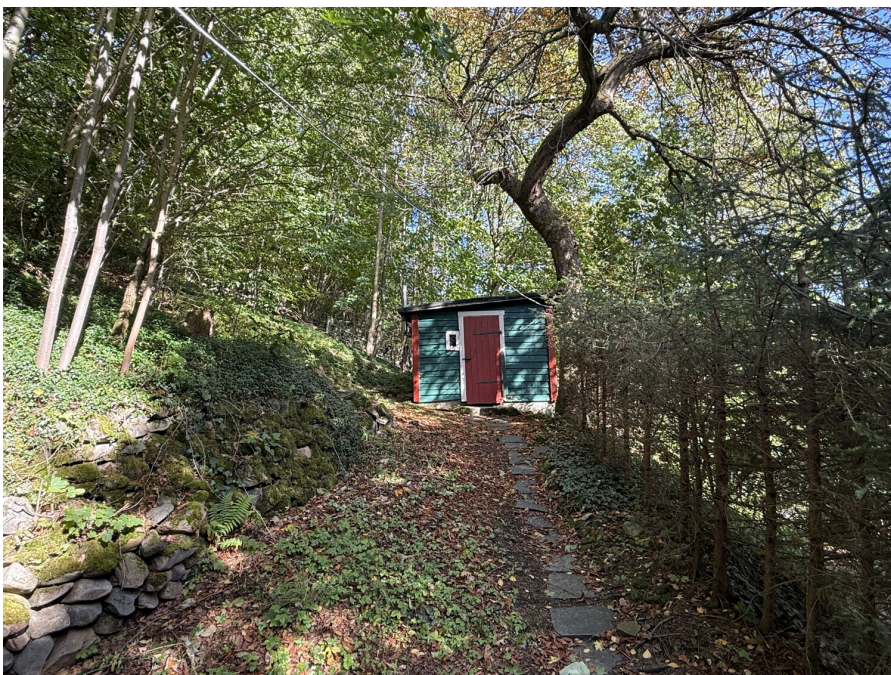
??????? ???????? : 25323099 - 38707 Altenau

?? ????????



???????? ????????: 25323099 - 38707 Altenau

?? ????????



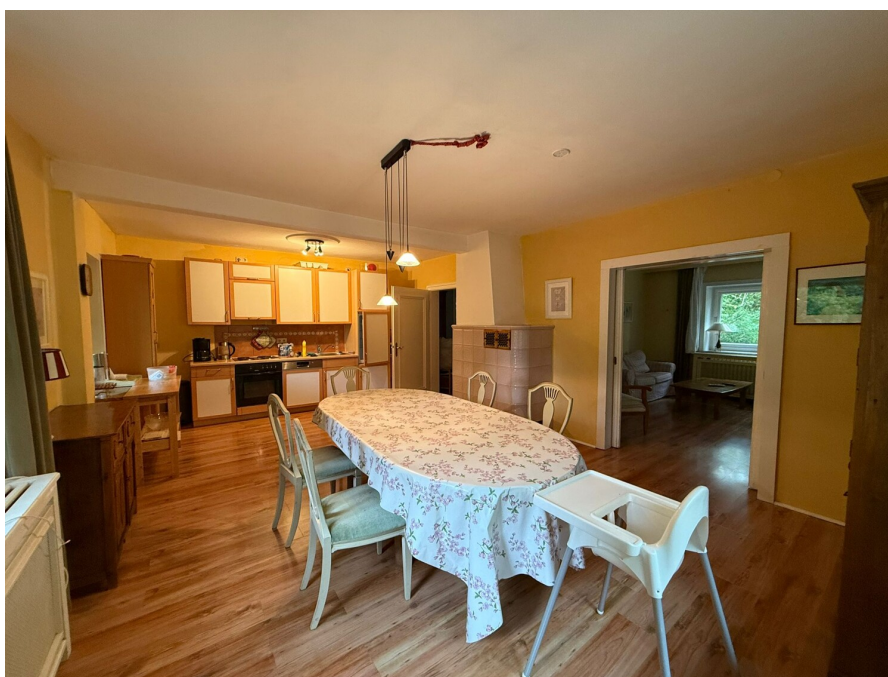
??????? ???????: 25323099 - 38707 Altenau

?? ????????



??????? ???????: 25323099 - 38707 Altenau

?? ????????



??????? ???????: 25323099 - 38707 Altenau

?? ????????



??????? ???????: 25323099 - 38707 Altenau

?? ????????



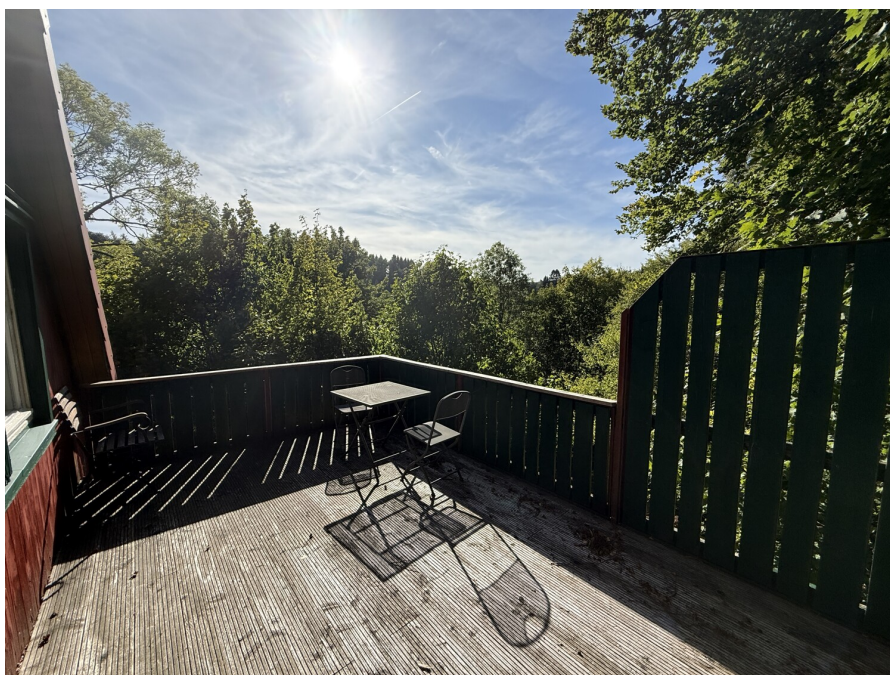
???????? ?????????: 25323099 - 38707 Altenau

?? ?????????



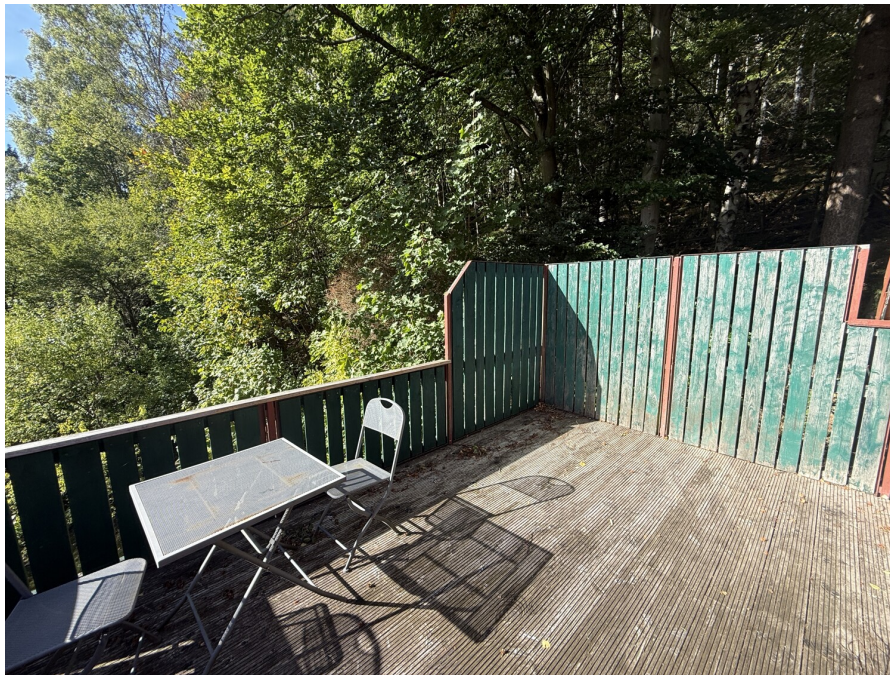
??????? ???????: 25323099 - 38707 Altenau

?? ????????



??????? ???????: 25323099 - 38707 Altenau

?? ????????



??????? ???????? : 25323099 - 38707 Altenau

?? ????????



??????? ???????? : 25323099 - 38707 Altenau

?? ????????



??????? ???????: 25323099 - 38707 Altenau

?? ????????



??????? ???????: 25323099 - 38707 Altenau

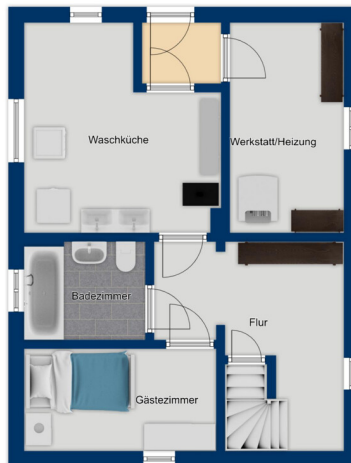
?? ????????



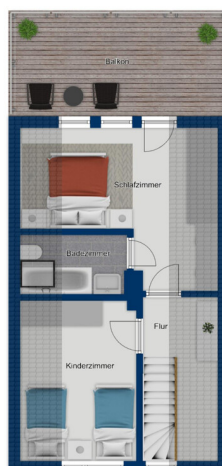
??????? ???????: 25323099 - 38707 Altenau

?? ????????

VP



VP



??????? ???????? : 25323099 - 38707 Altenau

?? ????????

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

??????? ???????: 25323099 - 38707 Altenau

??? ?????? ??????????

Ferien-/ Einfamilienhaus in einmaliger Lage zwischen Wald und heilklimatischem Bergstädtchen

Das hier angebotene Ferienhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 115 m² und befindet sich auf einem Grundstück mit ca. 2.400 m² Fläche. Die Immobilie aus dem Jahr 1953 ist bis zuletzt als Ferienhaus genutzt worden und überzeugt durch seine einzigartige Lage. Es befindet sich auf 540 Höhenmetern direkt an einer beliebten Wanderroute in der Bergstadt Altenau (8km von Torfhaus, 11km von Clausthal-Zellerfeld). Es liegt in Alleinlage zwischen Wald und Fluss (Oker) und man spaziert trotzdem nur wenige Minuten zum Bäcker, Supermarkt oder Gasthaus.

Das Haus hat den klassischen Harzer Doppeldach-Stil und ist in harztypischer Bauweise erbaut (Stein mit Holzverkleidung). Aufgrund der umfassenden Modernisierung im Jahr 2010 befinden sich viele wichtige Bereiche in einem guten Zustand. Gleichwohl lädt es mit seinem Potenzial ein, dass der neue Besitzer ihm seine eigene Handschrift/Note verleiht.

Das Haus liegt in Naturlage am Fuße des Schwarzenbergs, etwa 50 Meter abseits der Straße. Ein ansteigender Fuß- und Wanderweg führt von der zum Haus gehörigen Doppelgarage an der Straße hinauf zum Haus. Vom Balkon mit Südwest-Ausrichtung hat man einen herrlichen Blick über die Bäume in das Bergstädtchen Altenau und die es umgebenden Wiesen und Wälder.

Das Haus eignet sich als Feriendomizil oder auch zur Eigennutzung. Besonders Wanderer und Naturfreunde fühlen sich dort wohl. An manchen lauen und feuchten Sommerabenden wurden über 20 Feuersalamander um das Haus herum gezählt. Steinpilze finden sich in wenigen hundert Metern Entfernung.

Die Raumaufteilung ist funktional gestaltet: Insgesamt stehen fünf Zimmer zur Verfügung, davon drei separate Schlafzimmer, zwei im Obergeschoss und eines im Souterrain. Zwei Vollbäder mit Badewanne (eines en Suite) lassen Wanderer am Abend ausspannen. Der großzügige, lichtdurchflutete Wohnbereich teilt sich in ein Wohnzimmer und eine

Wohnküche auf. Vom Wohnzimmer hat man Zugang zu einer großen Terrasse, die als Rückzugsort im Grünen oder Grillterrasse genutzt werden kann. Die vorhandene Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten.

Beide Badezimmer sind zweckmäßig ausgestattet. Die Fenster bieten einen traumhaften Blick ins Grüne.

Für wohlige Wärme sorgt eine Ölzentralheizung und ein alter Kaminofen, der gerade in den kühleren Monaten ein angenehmes Raumklima gewährleistet.

Das weitläufige Grundstück am Hang eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es für Gartenliebhaber, als Schafswiese oder Abenteuerspielfläche. Die unmittelbare Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Erholung in der Natur ein. Altenau hat u.a. Gaststätten, Bäcker, Cafes, einen modernen Supermarkt, das herrliche Altenauer Bier, den Kräuterpark und die Kristall-Therme. Der Nationalpark Harz bietet dort Wanderwege wie Hexenstieg, Herzwanderweg und Goetheweg aber auch die Okertalsperre ist in fußläufiger Entfernung.

Zusammenfassend bietet dieses gepflegte Haus viel Potenzial für eigene Ferienaufenthalte, festes Wohnhaus oder als Investition in ein Feriendomizil, kombiniert mit der Möglichkeit, eigene Gestaltungsideen im Rahmen einer Renovierung umzusetzen. Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen oder vereinbaren einen Besichtigungstermin, damit Sie sich vor Ort ein Bild von dieser Immobilie machen können. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Bei Ihrer Finanzierung kann Sie Frau Keller von unserer "von Poll Finance" Abteilung gerne unterstützen.

??????? ???????: 25323099 - 38707 Altenau

??????????????? ??? ?????????

- sehr ruhige Naturlage
- 2 Garagen
- Zentrumsnah
- großes Grundstück
- ideales Feriendomizil zur Vermietung
- Harzer Doppeldach
- Einbauküche
- 3 Schlafzimmer
- schönes, großes Wohnzimmer mit Terrasse
- für gehbehinderte oder Rollstuhlfahrer nicht geeignet

??????? ???????: 25323099 - 38707 Altenau

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ????????: 25323099 - 38707 Altenau

????? ????????????

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.

??????? ???????: 25323099 - 38707 Altenau

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0

E-Mail: harz@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com