

Altenau

# Zweifamilienhaus mit Ferienwohnung (250 m<sup>2</sup> Wohnfläche) und zusätzlichen Platz für Ihr Beruf/Hobby

Codice oggetto: 25323090



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

PREZZO D'ACQUISTO: 289.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 270 m<sup>2</sup> • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.100 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25323090 - 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: 25323090 - 38707 Altenau

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25323090
Superficie netta	ca. 270 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	11
Bagni	3
Anno di costruzione	1964
Garage/Posto auto	5 x superficie libera, 3 x Garage

Prezzo d'acquisto	289.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	KaufpreisesKäuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 150 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25323090 - 38707 Altenau

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	381.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	09.03.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1960

Codice oggetto: 25323090 - 38707 Altenau

## La proprietà



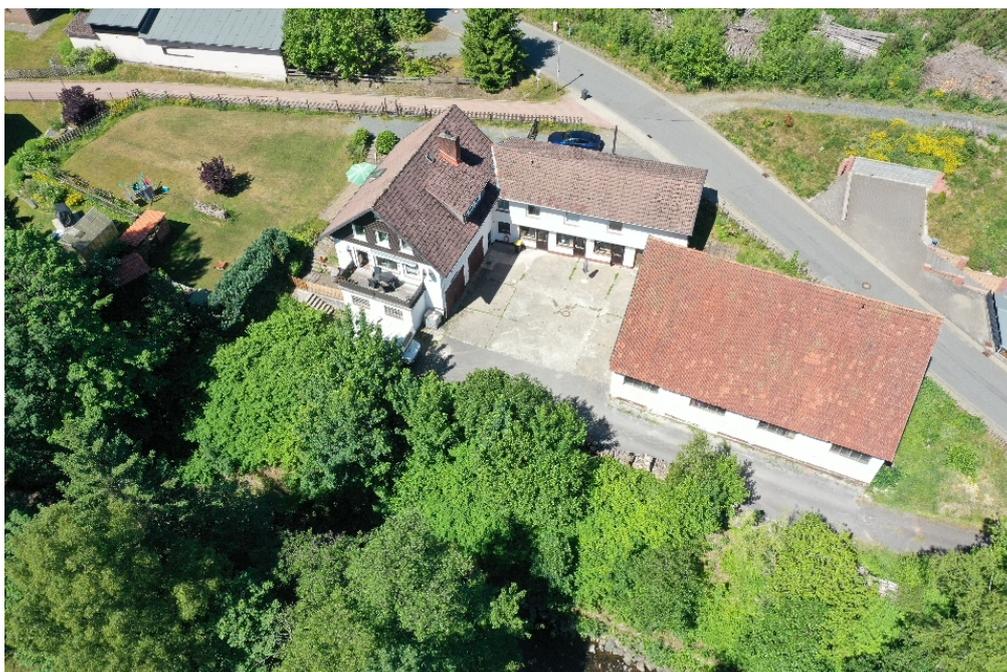
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



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

Codice oggetto: 25323090 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25323090 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25323090 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25323090 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25323090 - 38707 Altenau

## La proprietà



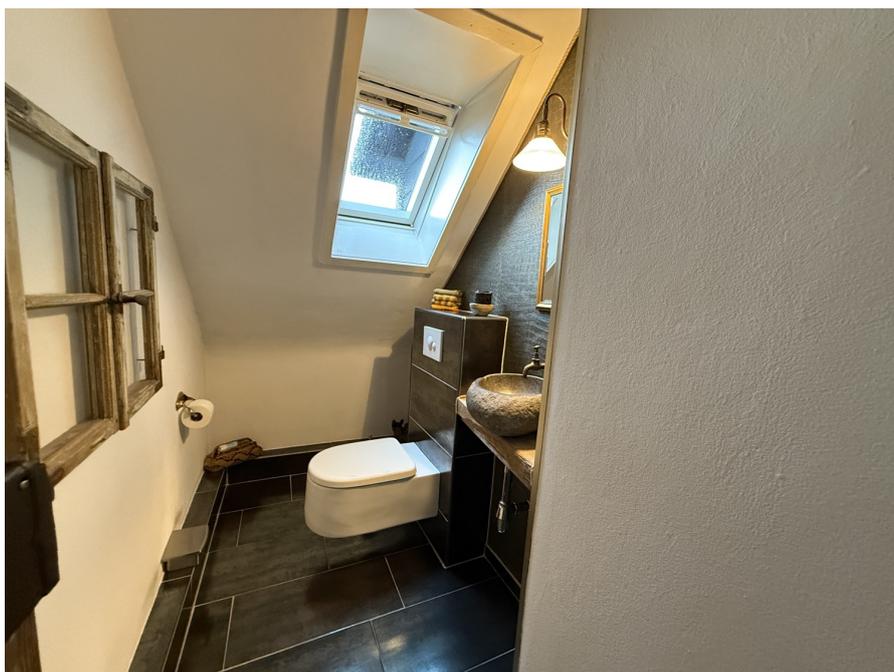
Codice oggetto: 25323090 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25323090 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25323090 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25323090 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25323090 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25323090 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25323090 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25323090 - 38707 Altenau

## La proprietà



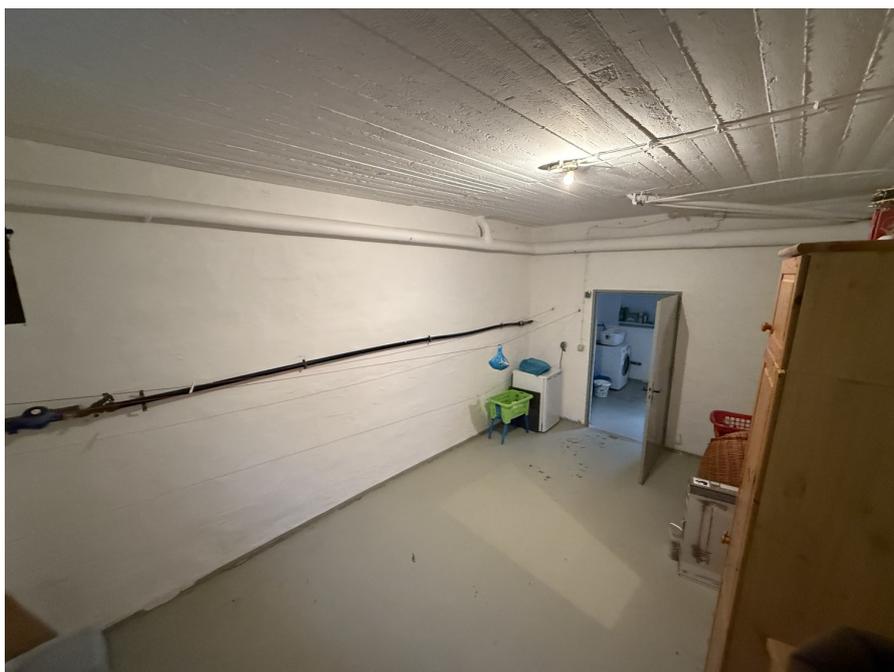
Codice oggetto: 25323090 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25323090 - 38707 Altenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25323090 - 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: 25323090 - 38707 Altenau

## Una prima impressione

Weitläufiges Zweifamilienhaus mit großem Garten und vielseitigem Lebensraum

Auf großzügigem Grundstück von rund 3.100 m<sup>2</sup> präsentiert sich dieses gepflegte Zweifamilienhaus mit zusätzlicher Ferienwohnung und umfangreichen Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie wurde 1964 errichtet und bietet mit ca. 270 m<sup>2</sup> Wohnfläche in drei getrennten Wohneinheiten viel Platz und Flexibilität – ein ansprechendes Angebot für Familien, Mehrgenerationen-Wohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Ohne Probleme könnte die Wohnung im Haupthaus auch zu einer großen Wohneinheit zusammen gelegt werden. Eine entsprechende Treppe ist vorhanden.

Das Haus verteilt sich auf insgesamt 11 Zimmer, darunter drei Schlafzimmer pro Wohneinheit sowie zusätzliche Arbeits- und Aufenthaltsräume. Drei Tageslichtbäder stehen zur Verfügung, eines davon wurde im Jahr 2015 erneuert und entspricht modernen Anforderungen hinsichtlich Komfort und Ausstattung. Die beiden Hauptwohnungen befinden sich in einem guten, gepflegten Zustand, die separate Ferienwohnung bedarf aktueller Renovierungsmaßnahmen und bietet Raum für individuelle Gestaltungsideen.

Die zentrale Wohneinheit zeichnet sich durch ihren großzügigen Wohn- und Essbereich aus, welcher vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Die Küchen sind praktisch geschnitten und verfügen jeweils über ausreichend Stauraum. Freundliche Fensterfronten gewähren einen angenehmen Lichteinfall in sämtliche Räume. Weitere Highlights sind drei separate Büroräume, die für Home-Office oder individuelle Arbeitsbereiche bestens genutzt werden können. Die Ausstattungsqualität des Hauses entspricht dem Standard "Normal".

Auch die Nebengebäude und Außenanlagen überzeugen: Eine ca. 180 m<sup>2</sup> große Halle ermöglicht die flexible Nutzung beispielsweise als Werkstatt, Hobbyraum oder Lagerfläche. Es stehen zwei großzügige Garagen sowie eine kleinere Garage zur Verfügung. Sie bieten reichlich Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge, Fahrräder oder Gartengeräte. Die beiden vorhandenen Zufahrten erleichtern die Erreichbarkeit und erhöhen den Komfort – ideal auch bei getrennter Nutzung der Wohnbereiche oder für Besucher.

Der weitläufige Garten eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, zum Spielen oder zum Erholen. Die weitläufigen Flächen eignen sich zudem für Tierhaltung oder gärtnerische Ambitionen. Die Lage des Anwesens verbindet Privatsphäre mit guten Verkehrsanbindungen; alle wesentlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind bequem erreichbar.

Die Beheizung des gesamten Gebäudes erfolgt über eine effiziente Gaszentralheizung, die 2005 erneuert wurde. Dadurch ist ein modernes, wirtschaftliches Heizsystem bereits vorhanden. Insgesamt vermittelt das Objekt ein gepflegtes Wohnumfeld mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einer soliden Bausubstanz.

Dieses Haus vereint großzügige Raumaufteilung mit praktischen Nebenflächen auf einem weitreichenden Grundstück. Die Kombination aus Wohnfläche, Halle, Garagen und Büros sowie die flexible Raumaufteilung machen diese Immobilie sowohl für größere Familien, Mehrgenerationenwohnen als auch für Gewerbetreibende interessant.

Gerne stehen wir für weitere Informationen zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme für einen Besichtigungstermin.

Gern steht Ihnen von Poll Finance mit Frau Keller für Ihre Finanzierung zur Seite.

Codice oggetto: 25323090 - 38707 Altenau

## Dettagli dei servizi

- Großes Grundstück
- 270 qm Wohnfläche in 3 Wohneinheiten
- Halle mit 180 qm
- 2 große Garagen, eine kleinen Garage
- 3 Büros
- großer Garten
- 2 Zufahrten
- Gasheizung 2005
- 2 Wohnung guter Zustand, Ferienwohnung Renovierung nötig
- ein Bad 2015

**Codice oggetto: 25323090 - 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: 25323090 - 38707 Altenau**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.3.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 381.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 25323090 - 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)