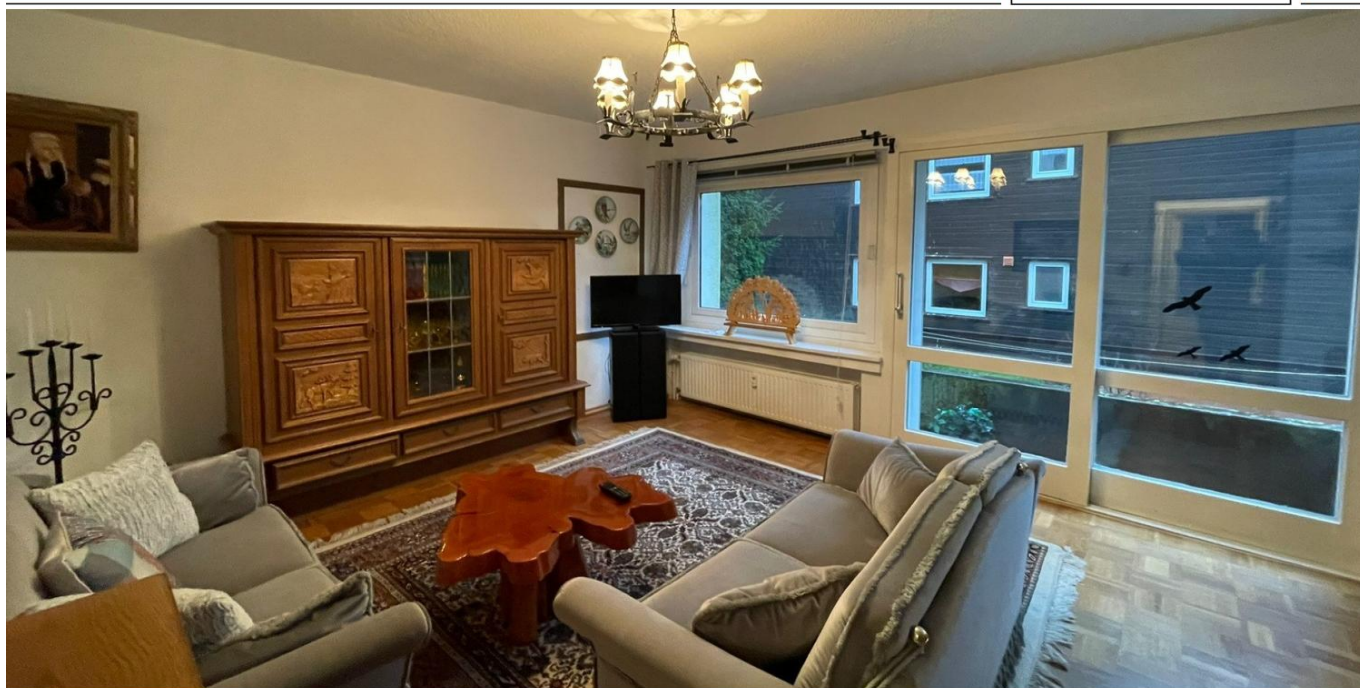


Altenau

# Schöne 2-Zimmer-Ferienwohnung ( ca. 50,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche), zentrumsnah in Altenau

Objektnummer: 24323132



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

KAUFPREIS: 48.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 50,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24323132 - 38707 Altenau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24323132 - 38707 Altenau

## Auf einen Blick

Objektnummer	24323132	Kaufpreis	48.500 EUR
Wohnfläche	ca. 50,5 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 2.750,- € (inkl. MwSt.)
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 3 m <sup>2</sup>
Baujahr	1966	Ausstattung	Einbauküche
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 24323132 - 38707 Altenau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	185.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.09.2019	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 24323132 - 38707 Altenau

## Die Immobilie



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





Objektnummer: 24323132 - 38707 Altenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323132 - 38707 Altenau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24323132 - 38707 Altenau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24323132 - 38707 Altenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323132 - 38707 Altenau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24323132 - 38707 Altenau

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 24323132 - 38707 Altenau

## Ein erster Eindruck

Diese Wohnung befindet sich in der ersten Etage eines im Jahr 1966 erbauten Mehrfamilienhauses und bietet eine Wohnfläche von ca. 50,5 m<sup>2</sup>. Mit zwei Zimmern, darunter ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer, ist sie besonders für Paare oder Singles als fester Wohnsitz oder Ferienwohnung geeignet. Die Wohnung wird vollmöbliert inklusive einer Einbauküche übergeben, wobei einige persönliche Gegenstände der derzeitigen Eigentümer noch entnommen werden. Durch den Flur betreten Sie den hellen Wohn- und Essbereich, der viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Eine kleine Loggia bietet Ihnen frische Luft und ist mit einem Rolladen gesichert. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für das Doppelbett und einem Schrank. Die Küche ist funktional ausgestattet und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Das fast neuwertige Badezimmer, ausgestattet von Keramag, ist modern und zeitgemäß gestaltet. Es bietet alle notwendigen Annehmlichkeiten und ist, wie die gesamte Wohnung, sehr sauber. Zu der Wohnung gehört ein separater Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Darüber hinaus ist ein eigener Waschmaschinenanschluss im gemeinschaftlich genutzten Waschkeller des Hauses vorhanden. Die Kfz-Stellplätze vor dem Haus können von den Bewohnern gemeinschaftlich genutzt werden, ausgenommen sind die geschlossenen Stellplätze. Ein besonderes Highlight der Immobilie ist ihre Lage im Bereich des Oberharzer Naturschutzgebietes. Die ruhige Lage am Berghang, weit genug von der Durchfahrtsstraße entfernt, bietet einen unverbaubaren Blick auf die umliegende Natur. Gleichzeitig ist das beschauliche Zentrum von Altenau, mit Restaurants, Bäckereien, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichem Nahverkehr, in nur vier Gehminuten erreichbar. Aktivitäten kommen in dieser Region nicht zu kurz: Die Nähe zu zahlreichen Wanderwegen, der Okertalsperre und dem bekannten Skigebiet Torfhaus, das nur 7 km entfernt liegt, erlaubt ein abwechslungsreiches Freizeitangebot sowohl im Sommer als auch im Winter. Ein weiterer Vorteil ist die kurze Distanz zur Saunatherme „Heiße Brocken“, die fußläufig erreichbar ist. Aktuell liegt das monatliche Hausgeld aufgrund der jüngsten Gaspreissteigerungen bei 300 Euro, wobei sich für die Zukunft eine signifikante Reduzierung abzeichnet. Im Jahr 2021 betrug das Hausgeld lediglich 148 Euro, und der Wirtschaftsplan für 2025 prognostiziert eine erneute Absenkung der Kosten. Die Wohnung, die über eine Treppe vom Hauseingang aus zugänglich ist, bietet nicht nur durch ihre Wohnfläche, sondern auch durch die Umgebung und Ausstattung eine attraktive Möglichkeit für Naturliebhaber und all diejenigen, die eine ruhige Wohnlage zu schätzen wissen. Diese Immobilie könnte Ihr neuer Wohnsitz oder ein idealer Rückzugsort für Erholungssuchende werden. Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Eine Finanzierung kann über Frau Keller, von Poll Finance, erfolgen.



Objektnummer: 24323132 - 38707 Altenau

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24323132 - 38707 Altenau

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.9.2019. Endenergieverbrauch beträgt 185.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

Objektnummer: 24323132 - 38707 Altenau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16 Harz

E-Mail: [harz@von-poll.com](mailto:harz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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