

Altenau

# Kleines, renoviertes Hotel mit 19 Zimmern und schöner Eigentümerwohnung in direkter Waldrandlage

Objektnummer: 24323910



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

KAUFPREIS: 369.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 740 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 16 • GRUNDSTÜCK: 3.088 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24323910 - 38707 Altenau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24323910 - 38707 Altenau

## Auf einen Blick

Objektnummer	24323910
Wohnfläche	ca. 740 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	16
Schlafzimmer	13
Badezimmer	11
Baujahr	1948
Stellplatz	12 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	369.000 EUR
Gastgewerbe	Hotels
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 830 m <sup>2</sup>
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24323910 - 38707 Altenau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	223.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.02.2027	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1948

Objektnummer: 24323910 - 38707 Altenau

## Die Immobilie



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



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

Objektnummer: 24323910 - 38707 Altenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323910 - 38707 Altenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323910 - 38707 Altenau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24323910 - 38707 Altenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323910 - 38707 Altenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323910 - 38707 Altenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323910 - 38707 Altenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323910 - 38707 Altenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323910 - 38707 Altenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323910 - 38707 Altenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323910 - 38707 Altenau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24323910 - 38707 Altenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323910 - 38707 Altenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323910 - 38707 Altenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323910 - 38707 Altenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323910 - 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: 24323910 - 38707 Altenau

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine großzügige Immobilie, die zur Zeit als kleines Hotel geführt wird. Das Gebäude umfasst eine Wohnfläche von ca. 740 m<sup>2</sup> und liegt auf einem Grundstück von ca. 3.088 m<sup>2</sup>. Das Baujahr des Objekts liegt in 1948. Das Objekt wurde kontinuierlich modernisiert und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Die Immobilie verfügt über eine Zentralheizung aus dem Jahr 2005, die mit Öl betrieben wird. Es besteht aber die Möglichkeit, einen vorhandenen Gasanschluss zu nutzen. Das Hotel bietet 19 komfortable Zimmer, darunter 5 Suiten, 8 Einzelzimmer und 6 Doppelzimmer. Alle Bäder wurden kürzlich renoviert und präsentieren sich in einem modernen und ansprechenden Stil. Zusätzlich zu den Zimmern gibt es einen Frühstücksraum und ein gemütliches Kaminzimmer, die den Gästen eine angenehme Atmosphäre bieten. Die Lage des Hotels ist hervorragend: Es befindet sich am Waldrand, was eine ruhige Umgebung und einen entspannten Aufenthalt garantiert. Der große Garten lädt mit seiner Terrasse zum Verweilen ein und bietet Platz für alle Gäste, um das schöne Wetter im Freien zu genießen. Für die Eigentümer steht eine separate 90 m<sup>2</sup> große private Wohnung zur Verfügung. Das gesamte Haus ist mit Kunststofffenstern ausgestattet, die eine gute Isolierung und einen angenehmen Lichteinfall gewährleisten. Zudem gibt es zwei große Garagen und eine kleine Garage sowie ausreichend Stellplätze. Das Satteldach mit Harzer Doppeldach verleiht dem Gebäude einen traditionellen und charmanten Charakter. Ein weiterer Vorteil dieses Hotels ist der kostengünstig gepachtete Parkplatz vom Forst, der für ausreichend Stellplätze für die Gäste sorgt. Insgesamt ist diese Immobilie eine ideale Investitionsmöglichkeit für diejenigen, die ein kleines Hotel in attraktiver Lage erwerben möchten. Die Kombination aus der Größe der Immobilie, der Lage am Waldrand und der modernen Ausstattung macht dieses Objekt zu einer lohnenden Investition. Das Objekt eignet sich auch hervorragend als Gruppenhaus und wird in dieser Hinsicht auch schon öfters dementsprechend vermietet. Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Möglichkeiten, die dieses kleine Hotel Ihnen bietet. Bei der Finanzierung unterstützt Sie gern unsere Finanzabteilung "von Poll Finance".

Objektnummer: 24323910 - 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: 24323910 - 38707 Altenau

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.2.2027. Endenergiebedarf beträgt 223.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1948. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 24323910 - 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)