

Altenau

Tolles Zweifamilienhaus mit schönem Ausblick, ca. 174 m² Wohnfläche und 728 m² Grundstück

????????? ??????????: 24323129



www.von-poll.com

???? ??????: 249.000 EUR • ??????????: ca. 175 m² • ??????: 7 • ?????? ????: 728 m²

???????? ??????????: 24323129 - 38707 Altenau

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24323129 - 38707 Altenau

?? ??? ??????

???????? ??????????	24323129	????? ???????	249.000 EUR
????????????	ca. 175 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	7		
??????????	2		
????? ?????????????	1966	?????????	????????
?????? ?????????????	1 x ???????	????????????????	ca. 95 m ²
		??????	
		????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ?????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24323129 - 38707 Altenau

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ????????????	194.20 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	12.11.2034	????????????? ???????????????? ????????????	F
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1966

???????? ??????????: 24323129 - 38707 Altenau

?? ?????????



???????? ??????????: 24323129 - 38707 Altenau

?? ?????????



???????? ??????????: 24323129 - 38707 Altenau

?? ?????????



???????? ??????????: 24323129 - 38707 Altenau

?? ?????????



???????? ??????????: 24323129 - 38707 Altenau

?? ?????????



??????? ????????: 24323129 - 38707 Altenau

?? ????????



???????? ??????????: 24323129 - 38707 Altenau

?? ?????????



???????? ??????????: 24323129 - 38707 Altenau

?? ?????????



???????? ??????????: 24323129 - 38707 Altenau

?? ?????????



???????? ??????????: 24323129 - 38707 Altenau

?? ?????????



???????? ??????????: 24323129 - 38707 Altenau

?? ?????????



???????? ??????????: 24323129 - 38707 Altenau

?? ?????????



???????? ??????????: 24323129 - 38707 Altenau

?? ?????????



???????? ??????????: 24323129 - 38707 Altenau

?? ?????????



???????? ??????????: 24323129 - 38707 Altenau

?? ?????????



???????? ??????????: 24323129 - 38707 Altenau

?? ?????????



???????? ??????????: 24323129 - 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

??????? ????????: 24323129 - 38707 Altenau

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

Bei diesem interessanten Immobilienangebot handelt es sich um ein Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1966 mit einer Wohnfläche von ca. 175 m² zuzüglich einer weiteren Fläche im Souterrain von ca. 40 m². Das pflegeleicht angelegte Grundstück bietet auf ca. 728 m² vielfältige Möglichkeiten zum Relaxen und Entspannen. Durch die hervorragende und ruhige Lage auf dem Glockenberg und die Nähe zu vielen Attraktionen in Altenau, wie z. B. die Therme "Heißer Brocken" ist die Immobilie etwas ganz Besonderes. Vielfältige Wohn- und Nutzungsmöglichkeiten sind hier gegeben. So kann die Immobilie zum Selbstbewohnen genutzt werden aber auch für die Dauervermietung und/oder Ferienvermietung. Interessant ist auch die Möglichkeit des Mehrgenerationen-Wohnens. Gern geben wir Ihnen einen kleinen Einblick über die Aufteilung: Im Erdgeschoss befinden sich Entree, Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche inkl. Einbauküche sowie das Badezimmer mit Dusche und Terrasse. Im Obergeschoss befinden sich Flur, Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche inkl. Einbauküche sowie das Badezimmer mit Dusche und Balkon. Im Souterrainbereich befinden sich drei weitere Zimmer sowie ein Bad. In den letzten Jahren wurden größere Investitionen getätigt, um den gehobenen Standard der Immobilie gerecht zu werden. So wurden dreifach verglaste Fenster eingebaut, ein Kaminofen im Wohnzimmer des Erdgeschosses angeschlossen, der Giebel erneuert und die Holzverkleidung am Haus überarbeitet. Beheizt wird die Immobilie über eine Gas-Zentralheizung, der Brenner stammt aus dem Jahr 2009. Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage und diverse Kellerräume. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und darauf, Ihnen dieses Schmuckstück präsentieren zu dürfen. Gern steht Ihnen von Poll Finance für Ihre Finanzierung zur Seite.

??????? ????????: 24323129 - 38707 Altenau

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

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.

??????? ????????: 24323129 - 38707 Altenau

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.11.2034.
 Endenergiebedarf beträgt 194.20 kwh/(m²*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.

???????? ??????????: 24323129 - 38707 Altenau

??

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

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16 ???????
E-Mail: harz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com