

Altenau

# Beeindruckendes Penthouse mit ca. 355 m<sup>2</sup> Wohnfläche und exklusivem Weitblick auf die Harzer Berge

*CODICE OGGETTO: 23323080*



*www.von-poll.com*

**PREZZO D'ACQUISTO: 289.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 355 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**CODICE OGGETTO: 23323080 - 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: 23323080 - 38707 Altenau**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23323080	Prezzo d'acquisto	289.000 EUR
Superficie netta	ca. 355 m <sup>2</sup>	Appartamento	Attico
Piano	14	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Modernizzazione / Riqualficazione	2016
Bagni	3	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1972	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	1 x Garage	Superficie lorda	ca. 50 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna

CODICE OGGETTO: 23323080 - 38707 Altenau

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	24.05.2028	Consumo finale di energia	79.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Classe di efficienza energetica	C
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

CODICE OGGETTO: 23323080 - 38707 Altenau

## La proprietà



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



CODICE OGGETTO: 23323080 - 38707 Altenau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23323080 - 38707 Altenau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23323080 - 38707 Altenau

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23323080 - 38707 Altenau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23323080 - 38707 Altenau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23323080 - 38707 Altenau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23323080 - 38707 Altenau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23323080 - 38707 Altenau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23323080 - 38707 Altenau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23323080 - 38707 Altenau

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Geschäftsstellenleiter Jörg Gehrke (Mitte)  
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: 23323080 - 38707 Altenau**

## Una prima impressione

In der beliebten und begehrten Bergstadt Altenau - direkt auf dem Glockenberg im 14. Obergeschoss liegt dieses beeindruckendes Penthouse mit ca. 355 m<sup>2</sup> Wohnfläche und exklusivem Weitblick auf die Harzer Berge. Eine beeindruckende Architektur und spannende Details vermitteln ein außergewöhnliches, jedoch harmonisches Wohngefühl. Das Penthouse wurde 2016 renoviert und bietet höchsten Wohnkomfort. Ein gelungener Grundriss trägt dazu bei, dass die Raumfluchten heutigen Ansprüchen gerecht werden und eine moderne Anknüpfung an den vorhandenen Baustil verwirklicht, der die Sehnsucht nach Harmonie und Geborgenheit im privaten Wohnumfeld erfüllt und dennoch im Dialog mit der Architektursprache steht. Ausgestattet mit einem separaten Eingang und eigenem Personenaufzug finden Sie höchste Exklusivität im gesamten Penthouse-Bereich. Schon das Entree vermittelt Großzügigkeit und Gediegenheit, die sich durch das gesamte offene Wohnkonzept fortsetzt. Damit Sie eine erste Vorstellung von diesem einmaligen Penthouse haben, geben wir nachstehend einen kleinen Einblick: Abgehend vom Entree findet sich eine Bibliothek mit Blick in den riesigen offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Dieser außergewöhnliche Bereich ist durch die großen Fensterfronten, die einen fantastischen Panoramablick ermöglichen, lichtdurchflutet. Verschiedene Sitz- und Loungebereiche garantieren Harmonie und Wohlbefinden. Die offene Küche ist mit allen Raffinessen ausgestattet und hier macht Kochen einfach nur Freude. Der große Esstisch bietet ausreichend Platz für die Familie oder für schöne Abende mit Freunden. Selbstverständlich soll auch die Freizeit nicht zu kurz kommen. - In das offene Wohnkonzept ist ein Billardtisch und ein Wellnessbereich integriert, so dass an nassen und kalten Tagen für ausreichend Abwechslung gesorgt ist. Der abgeschlossene Schlafbereich mit Bad en suite ist klimatisiert und garantiert einen erholsamen Schlaf. Ein weiteres Zimmer wird zur Zeit als Hobbyraum genutzt. Hier kann ohne große Umbauten ein Kinder- und / oder Gästezimmer geschaffen werden, zumal es ein angrenzendes Badezimmer gibt. Viel können wir noch ganz viel über diese aussergewöhnliche Immobilie schreiben, jedoch kein Text und kein Foto wird der Realität gerecht. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung. Wir freuen uns auf Sie.



**CODICE OGGETTO: 23323080 - 38707 Altenau**

## Dettagli dei servizi

- Fernwärme
- hochwertige Einbauküche mit sämtlichen Elektrogeräten
- Billard
- Fussbodenheizung
- Klimaanlage
- Garage
- Wellnessbereich
- Personenaufzug direkt in das Penthouse
- hochwertige Möblierung
- separater Eingang
- und vieles mehr

**CODICE OGGETTO: 23323080 - 38707 Altenau**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 23323080 - 38707 Altenau**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.5.2028. Endenergieverbrauch beträgt 79.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist C. **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: 23323080 - 38707 Altenau

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16 Resina  
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)