

Altenau

# Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung, ideal auch als Feriendomizil auf dem Glockenberg in Altenau

Número da propriedade: 25323027



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

PREÇO DE COMPRA: 359.000 EUR • ÁREA: ca. 220 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 11 • ÁREA DO TERRENO: 928 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25323027 - 38707 Altenau

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25323027 - 38707 Altenau

## Numa vista geral

Número da propriedade	25323027	Preço de compra	359.000 EUR
Área	ca. 220 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Tipo de construção	Sólido
Quartos	11	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Quartos	8		
Casas de banho	5		
Ano de construção	1994		
Tipo de estacionamento	4 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 25323027 - 38707 Altenau

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	160.20 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	17.12.2034	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1994



Número da propriedade: 25323027 - 38707 Altenau

## O imóvel



Número da propriedade: 25323027 - 38707 Altenau

## O imóvel





Número da propriedade: 25323027 - 38707 Altenau

## O imóvel



Número da propriedade: 25323027 - 38707 Altenau

## O imóvel





Número da propriedade: 25323027 - 38707 Altenau

## O imóvel



Número da propriedade: 25323027 - 38707 Altenau

## O imóvel





Número da propriedade: 25323027 - 38707 Altenau

## O imóvel



Número da propriedade: 25323027 - 38707 Altenau

## O imóvel





Número da propriedade: 25323027 - 38707 Altenau

## O imóvel



Número da propriedade: 25323027 - 38707 Altenau

## O imóvel





Número da propriedade: 25323027 - 38707 Altenau

## O imóvel



Número da propriedade: 25323027 - 38707 Altenau

## O imóvel





Número da propriedade: 25323027 - 38707 Altenau

## O imóvel



Número da propriedade: 25323027 - 38707 Altenau

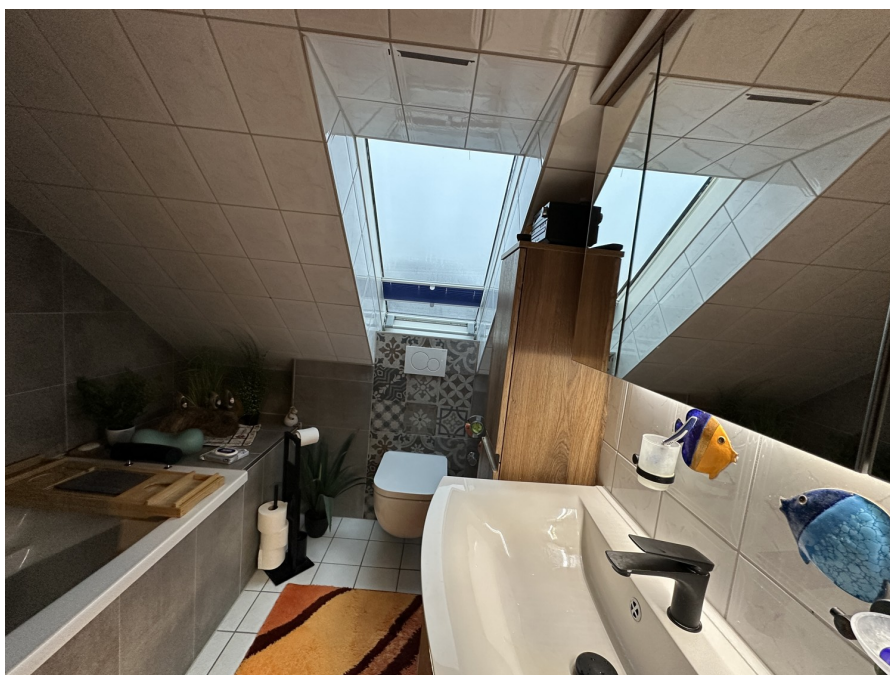
## O imóvel





Número da propriedade: 25323027 - 38707 Altenau

## O imóvel



Número da propriedade: 25323027 - 38707 Altenau

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)



Número da propriedade: 25323027 - 38707 Altenau

## Uma primeira impressão

Zweifamilienhaus auf dem Glockenberg mit Blick auf Harzer Berge Zum Verkauf steht ein gepflegtes Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1994 auf dem Glockenberg in Altenau. Die Immobilie besticht durch ihre großzügige Wohnfläche von ca. 220 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem Grundstück von ca. 928 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt 11 Zimmern bietet dieses Haus ausreichend Platz für verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus ist in drei Wohneinheiten aufgeteilt und eignet sich ideal als Ferienimmobilie. Zwei der Einheiten werden bereits erfolgreich als Ferienwohnungen vermietet, die dritte Einheit ist aktuell vermietet, wird jedoch zeitnah freigestellt, was flexible Nutzungsoptionen eröffnet. Aufgrund der hervorragenden Lage mit schönem Ausblick auf Altenau und die umliegenden Harzer Berge ist diese Immobilie besonders attraktiv für Naturliebhaber und Freizeitsportler. Fußläufig sind die Brockenthaler sowie Ski- und Rodelhang erreichbar. Im Souterrain befindet sich eine Wohneinheit, bestehend aus einem Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse, einem Schlafzimmer und einem zweiten Schlafzimmer, beide mit eigenem Badezimmer, sowie einem Kinderzimmer ebenfalls mit eigenem Badezimmer. Die Küche ist mit Einbaugeräten ausgestattet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Aktivitäten. Das Erdgeschoss beherbergt eine weitere Wohneinheit mit zwei gemütlichen Schlafzimmern, einem Kinderzimmer und einem modernen Badezimmer, das mit Badewanne und Dusche ausgestattet ist. Im Dachgeschoss liegt eine dritte Wohneinheit, die mit einem Wohn- und Essbereich punktet, der direkten Zugang zu einem Balkon bietet und somit ein idealer Ort zum Entspannen ist. Zusätzlich verfügt die Immobilie über eine Doppelgarage mit elektrischem Tor sowie drei Außenstellplätze, die ausreichend Raum für Fahrzeuge bieten. Der gepflegte Garten lädt zum Verweilen und Genießen der frischen Luft und der herrlichen Umgebung ein. Die Ausstattung des Hauses entspricht einem gutem Standard mit Zentralheizung, die für angenehme Wärme in den kalten Monaten sorgt. Die Kombination aus durchdachter Raumaufteilung und Funktionalität macht diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot auf dem Immobilienmarkt. Die besondere Lage auf dem Glockenberg in Altenau bietet eine gelungene Mischung aus naturnahem Wohnen und praktischer Anbindung an zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Das Zweifamilienhaus eignet sich hervorragend für große Familien, Mehrgenerationenhaus oder als Investition in den Ferienimmobilienmarkt. Die bisherige Auslastung der Ferienwohnung ist sehr gut und kann gerne weitergeführt werden. Eine zeitnahe Besichtigung wird empfohlen, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Gern steht Ihnen von Poll Finance mit Frau Keller für Ihre Finanzierung zur Seite.

Número da propriedade: 25323027 - 38707 Altenau

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25323027 - 38707 Altenau

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 160.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Número da propriedade: 25323027 - 38707 Altenau

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)