

Altenau

Gemütliches Blockhaus mit herrlichem Ausblick und moderner Ausstattung

Objektnummer: 25323067



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 165.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 70 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 430 m²

Objektnummer: 25323067 - 38707 Altenau

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

Objektnummer: 25323067 - 38707 Altenau

Auf einen Blick

Objektnummer	25323067	Kaufpreis	165.000 EUR
Wohnfläche	ca. 70 m ²	Haustyp	Bungalow
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2021
Schlafzimmer	1	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Holz
Baujahr	1995	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	1 x Freiplatz		

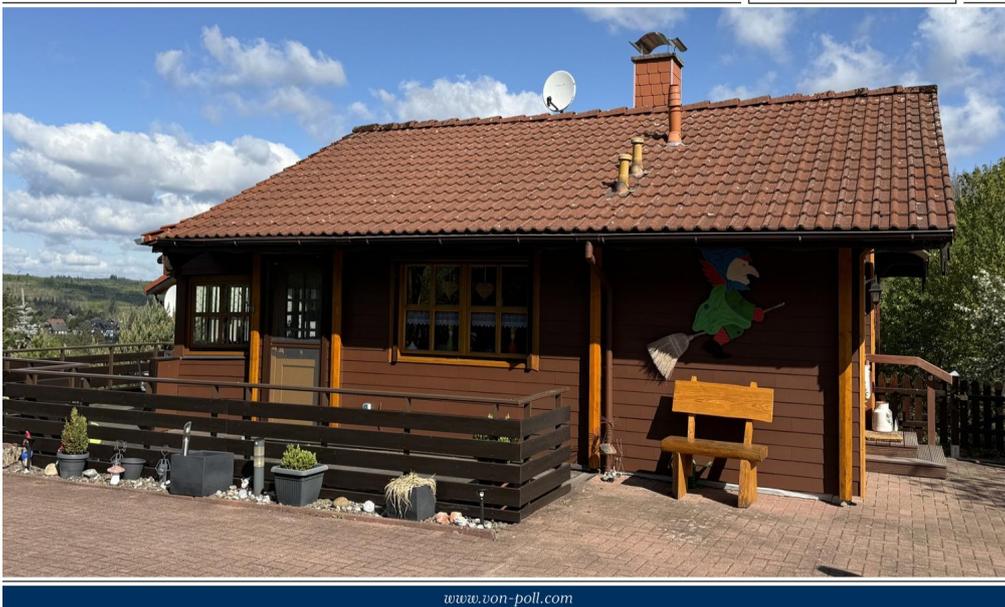
Objektnummer: 25323067 - 38707 Altenau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 25323067 - 38707 Altenau

Die Immobilie



www.von-poll.com



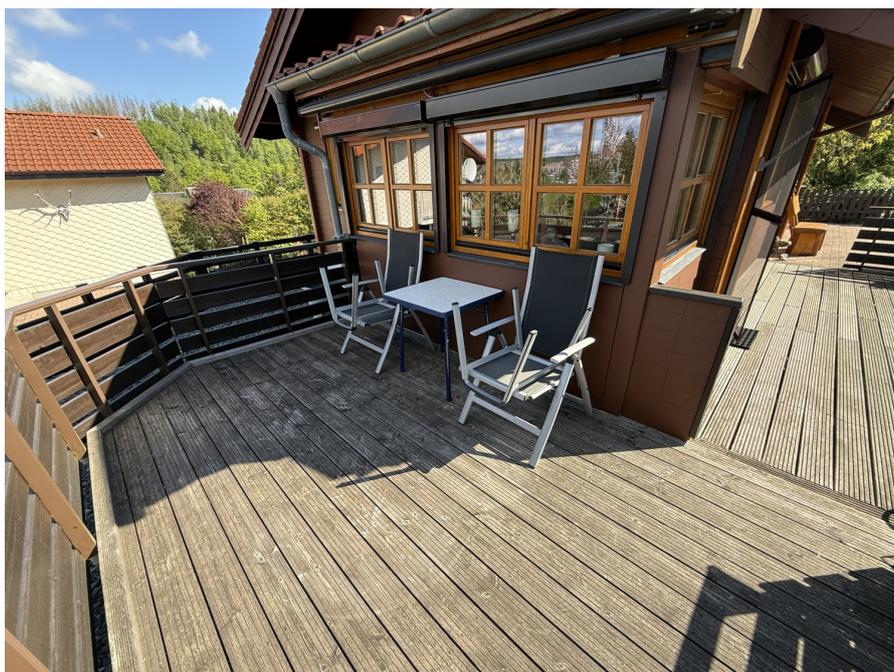
Objektnummer: 25323067 - 38707 Altenau

Die Immobilie



Objektnummer: 25323067 - 38707 Altenau

Die Immobilie



Objektnummer: 25323067 - 38707 Altenau

Die Immobilie



Objektnummer: 25323067 - 38707 Altenau

Die Immobilie



Objektnummer: 25323067 - 38707 Altenau

Die Immobilie



Objektnummer: 25323067 - 38707 Altenau

Die Immobilie



Objektnummer: 25323067 - 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:

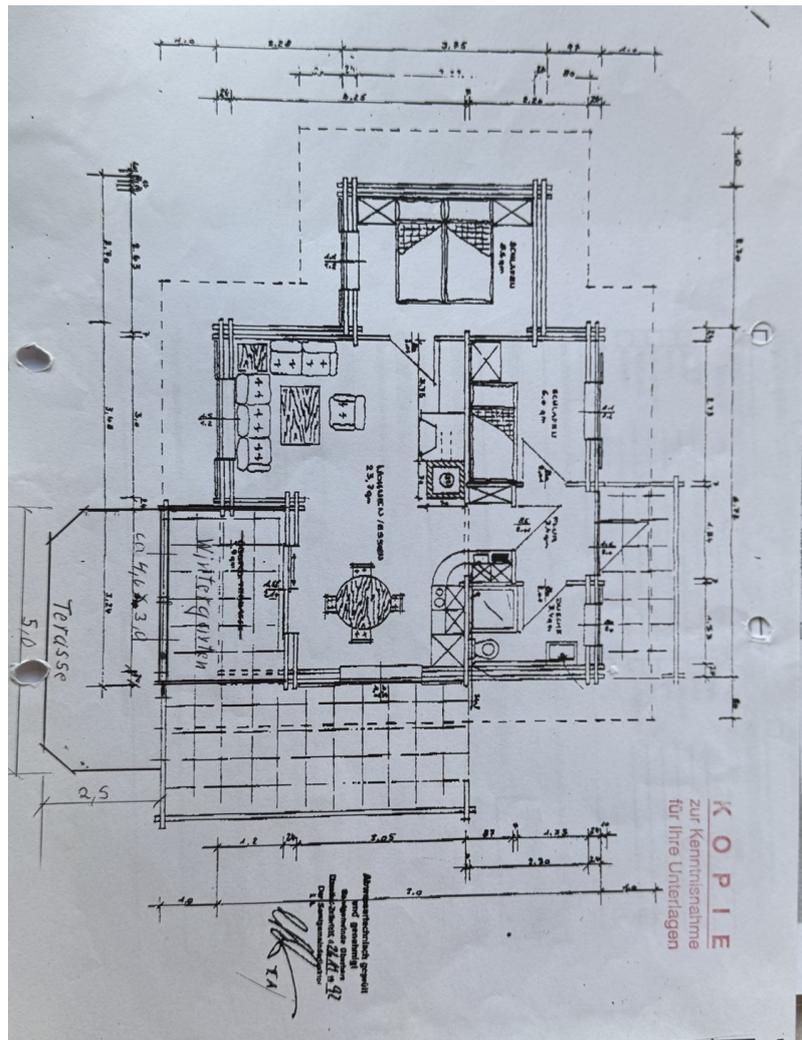
05323 - 96 23 43 0

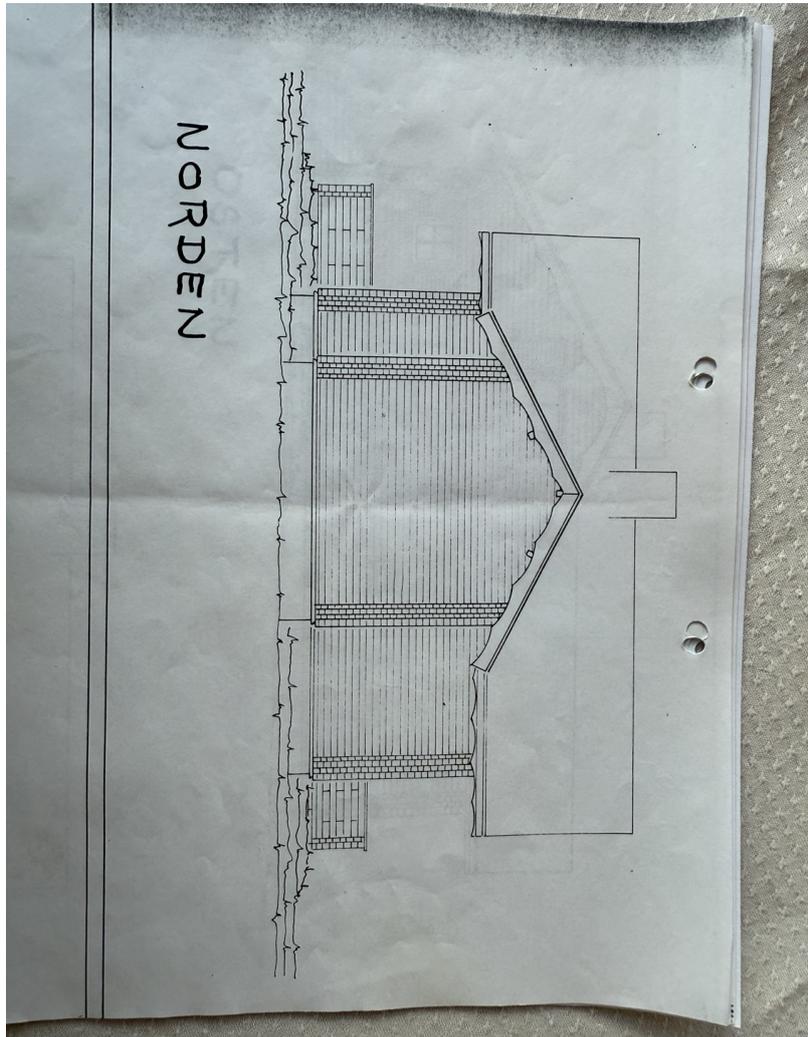
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

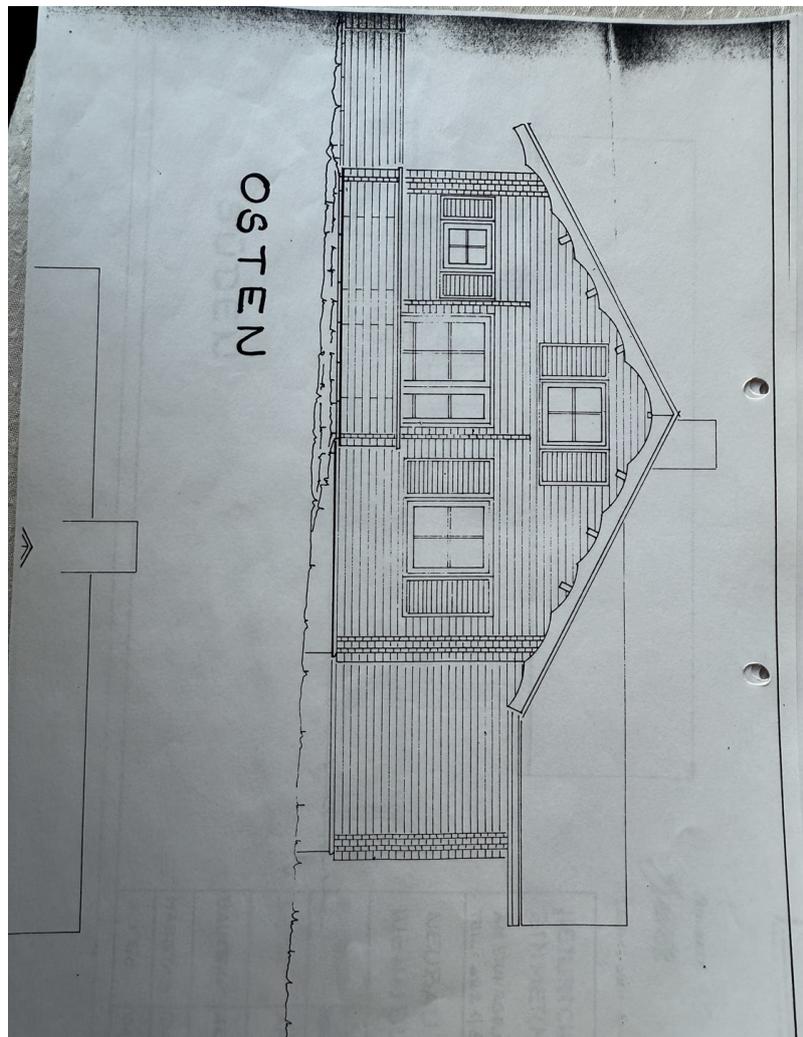
www.von-poll.com/harz

Objektnummer: 25323067 - 38707 Altenau

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25323067 - 38707 Altenau

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegter Bungalow in Blockhausbauweise, der 1995 erbaut und 2012 und 2021 modernisiert wurde. Die neusten Modernisierungen umfassten insbesondere die Erneuerung des Badezimmers. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Lage und bietet einen schönen Ausblick von der Sonnen-Terrasse. Mit einer Wohnfläche von ca. 70 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 430 m² bietet dieser Bungalow ausreichend Platz für eine Einzelperson, Paare und Familien mit Kindern. Die Raumaufteilung ist gut durchdacht, und das Haus ist vollständig möbliert, sodass Sie sofort einziehen können. Der Bungalow verfügt über insgesamt drei Zimmer, einschließlich eines großzügigen Schlafzimmers, eines Wohnzimmers sowie einem zusätzlichen Raum, der als Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden kann. Ein Highlight der Ausstattung ist der Pellet-Kaminofen, der in den kühleren Monaten für behagliche Wärme sorgt. Die Wärmeverteilung im Haus erfolgt über eine effiziente Zentralheizung, die 2014 neu installiert wurde. Eine weitere Modernisierungsmaßnahme bestand in der Installation von fünf neuen elektrischen Rollläden, die 2021 eingebaut wurden, sowie neuen Türen, die 2012 installiert wurden. Besonders hervorzuheben ist das gepflegte Gartengrundstück, das mit einem Gartenhäuschen ausgestattet ist. Es bietet ideale Voraussetzungen für Gartenliebhaber oder einfach als Rückzugsort im Freien. Das Blockhaus, wurde außen als Wetterschutz verkleidet, diese kann man aber ohne Probleme abnehmen, wenn man den Charakter eines Blockhauses auch von Außen wieder wünscht. Der Bungalow liegt in einer begehrten Wohngegend, die sich durch ihre Ruhe und den schönen Ausblick auszeichnet. Der Ausblick von der Terrasse lädt dazu ein, die Umgebung in vollen Zügen zu genießen. Die zentrale Lage ermöglicht dennoch eine gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten und anderen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Der Zustand der Immobilie ist sehr gepflegt. Durch die kontinuierlichen Modernisierungen und den sorgfältigen Unterhalt bietet der Bungalow eine solide Basis für neue Eigentümer. Das Badezimmer, das 2024 modernisiert wurde, präsentiert sich in einem ansprechenden und zeitgemäßen Design und ist mit modernen sanitären Anlagen ausgestattet. Diese Immobilie ist ein ausgewogenes Angebot für Käufer, die eine attraktive Wohnlösung in einem angenehm ruhigen Umfeld suchen. Bei Interesse steht unser Team für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, um sich einen persönlichen Eindruck von diesem einladenden Blockhaus zu machen und die Vorzüge dieser Immobilie hautnah zu erleben. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Terminvereinbarung. Bei einer Finanzierung steht Ihnen Frau Keller von unserer Finanzabteilung "von Poll Finance" gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 25323067 - 38707 Altenau

Ausstattung und Details

- ruhige Lage
- schöner Ausblick von der Terrasse
- Blockhaus (verkleidet)
- Gartengrundstück mit Gartenhäuschen (sehr gepflegt)
- Pellet-Kaminofen
- Bad 2024 neu
- Überdachte Terrasse
- gute Raumaufteilung
- voll möbliert
- 5 neue elektrische Rollläden
- Türen 2012 neu

Objektnummer: 25323067 - 38707 Altenau

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25323067 - 38707 Altenau

Sonstige Angaben

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: 25323067 - 38707 Altenau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0

E-Mail: harz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com