Altenau

# Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung, ideal auch zur Ferienvermietung, schöne Lage in Altenau

***CODE DU BIEN: 25323927***

**PRIX D'ACHAT: 329.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 220 m$^2$ • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 928 m$^2$**

**CODE DU BIEN: 25323927 - 38707 Altenau**


- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25323927 - 38707 Altenau**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 25323927 |
| Surface habitable | ca. 220 m² |
| Type de toiture | à deux versants |
| Pièces | 11 |
| Chambres à coucher | 8 |
| Salles de bains | 5 |
| Année de construction | 1994 |
| Place de stationnement | 4 x surface libre, 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 329.000 EUR |
| Type de bien | Maison bifamiliale |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété | Bon état |
| Technique de construction | massif |
| Aménagement | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

**CODE DU BIEN: 25323927 - 38707 Altenau**

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé |
| Chauffage | Gaz |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 17.12.2034 |
| Source d'alimentation | Gaz |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Consommation d'énergie | 160.20 kWh/m²a |
| Classement énergétique | E |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 1994 |

**CODE DU BIEN: 25323927 - 38707 Altenau**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25323927 - 38707 Altenau**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25323927 - 38707 Altenau**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25323927 - 38707 Altenau**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25323927 - 38707 Altenau**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25323927 - 38707 Altenau**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25323927 - 38707 Altenau**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25323927 - 38707 Altenau**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25323927 - 38707 Altenau**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25323927 - 38707 Altenau**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25323927 - 38707 Altenau**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25323927 - 38707 Altenau**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25323927 - 38707 Altenau**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25323927 - 38707 Altenau**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25323927 - 38707 Altenau**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25323927 - 38707 Altenau**

# La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

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

**CODE DU BIEN: 25323927 - 38707 Altenau**

# Une première impression

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 m² und befindet sich auf einem Grundstück von ca. 928 m². 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 Brockentherme 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.

**CODE DU BIEN: 25323927 - 38707 Altenau**

# Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25323927 - 38707 Altenau**

# Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.12.2034.
Endenergiebedarf beträgt 160.20 kwh/(m²*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.

**CODE DU BIEN: 25323927 - 38707 Altenau**

# Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld
Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0
E-Mail: harz@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com